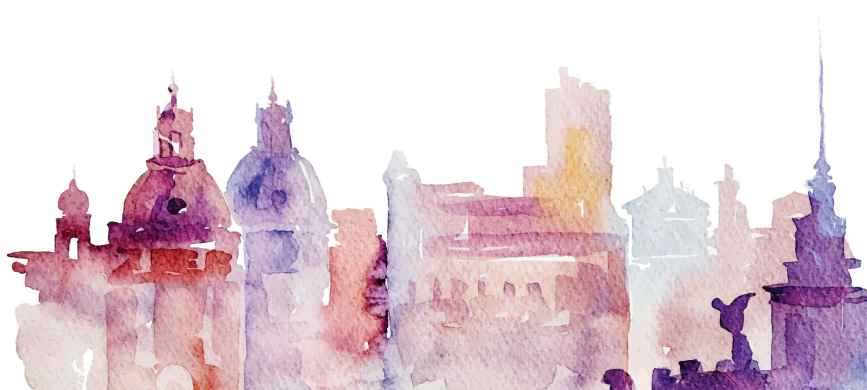


Brf Dykaren 23

Org.nr: 716402-8396

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykaren 23, organisationsnummer 716402-8396, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 upplåter bostäder i Stockholm på adressen Igeldammsgatan 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-11 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Hans Söderberg
Ledamot	Christoffer Swedéus
Ledamot	Eric Widéen
Suppleant	Tony Hedendahl

Revisor

Extern	Daniel Önell
	KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stig Larsson och Hans Söderberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Igeldammsgatan 10

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1985

Fastighetsbeteckning: Dykaren 23

Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 våningar, med 30 bostadsrätter.

Byggnadens totalyta är 1 434 kvadratmeter, varav 1 318 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BOA och 116 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BIA.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	19
1 rok	11	375
2 rok	16	836
3 rok	1	116
4 rok	1	88
Summa	30	1 434

3 rok, bostadsrättens yta utgör biarea då golvnivån ligger under marknivå.

Byggnadens tekniska status:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År Åtgärd - Kommentar

2022 Installation av fiberanslutning för bredband
2022 Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2021 Byte av tryckstegringspump
2020 Mindre åtgärder av rabatter på innergård
2020 Åtgärdad dränering av innergård samt montering av åskledare
2020 Byte eller relining av avloppsrör i källarplan
2019 OVK
2018 Radonmätning
2018 Inköp av nya utemöbler
2018 Energideklaration
2017 Fasadrenovering
2015 Installation av aktivt råttskydd i form av giljotin
2015 Renovering av tak inkl. installation av säkerhetsanordning för snöröjning
2014 Byte av skalskydd baksida
2014 Byte av kodlåsenhet
2013 Byte värmepump
2013 Installation säkerhetsdörrar
2013 Trapphusrenovering
2013 Byte takfläkt
2013 OVK
2013 Byte portkodslås
2013 Stamspolning
2012 Konvertering av hyreslokal till bostadsrätt - Ombyggnad påbörjad hösten 2012
2012 Ombyggnad av innergård
2012 Utbyte av entréport
2011 Skadedjursförebyggande åtgärder
2011 Tillbyggnad 10 st balkonger - På gårdsfasad
2011 Förbättrad tillgänglighet i trapphusentré
2011 Avverkning av "sjuka" almar
2011 Byte av torktumlare
2009 Utbyte av portkodslås
2008 Hissreparation - Omfattande reparation av maskineri
2008 Soprummet målades
2008 Bredband via Com Hem
2008 Energideklaration

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Övriga avtal:

- Fastighetsförsäkring - Folksam
- Fastighetsstädning - Helgeborgs städ AB
- Mattbyte - Elis Textilservice AB
- Hisservice - Kone AB
- El - Ellevio AB och Fortum AB
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB
- Kabel TV, bredband - Tele2 Sverige AB
- Sopphantering och vatten - Stockholm Vatten Avfall AB

Ekonomi

Under 2021 har inga nya lån upptagits och inga större investeringar har gjorts.

Löner och ersättningar

Under året har styrelsearvodet uppgått till 35 000 kr, exklusive sociala kostnader.

Avgifter i föreningen

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är enligt gängse rekommendationer. Föreningar tar ut en förhöjd avgift om 20% för de lägenheter som hyrs ut i andra hand. Detta för att täcka administrativa merkostnader och bortfall i arbetsinsats från medlemmar som inte bor i huset. Föreningen godkänner som regel inte korttidsuthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 43
Tillkommande medlemmar under året 8
Avgående medlemmar under året 7
Under året har 6 överlåtelser skett.

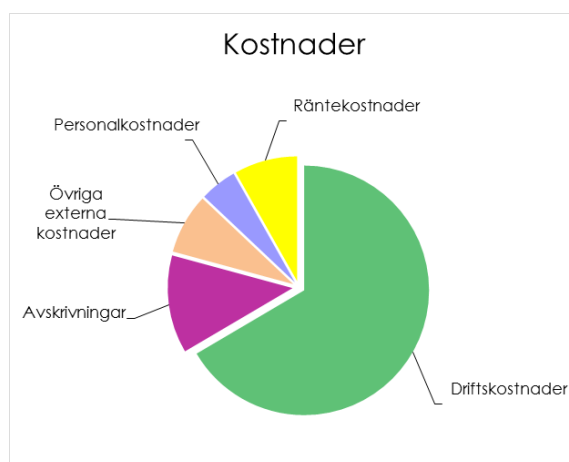
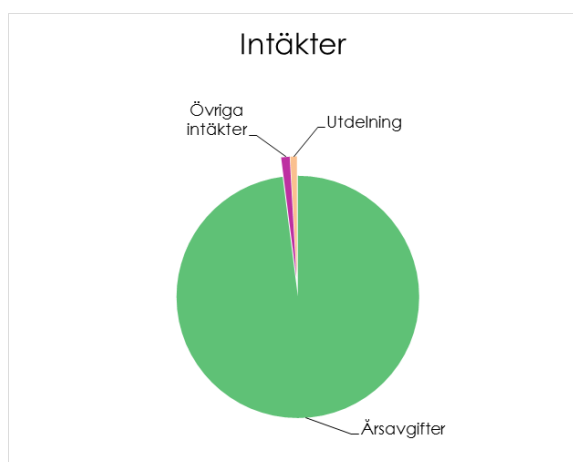
30 bostadsrätter

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	993	993	993	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	-1 161	-69	164
Soliditet ¹ , %	51	50	59	59
Balansomslutning, tkr	11 314	11 512	11 539	11 658
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	686	686	686	686

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 130 476 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 784 249	1 041 603	1 273 327	-234 841	-1 160 672
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			185 514	-185 514	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 022 663	1 022 663	
Balanseras i ny räkning				-1 160 672	1 160 672
Årets resultat					42 534
Belopp vid årets utgång	4 784 249	1 041 603	436 178	-558 364	42 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-558 364
Årets resultat	42 534
Totalt	-515 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	177 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	8 568
Balanseras i ny räkning	-701 398
Totalt	-515 830

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Avsättning till balkongfons sker med samma belopp som är inbetalt av medlemmarna under året.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2021

2020

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	992 808	992 754
Övriga rörelseintäkter		2 775	11 111
Summa Rörelseintäkter		995 583	1 003 865

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-639 946	-1 845 167
Övriga externa kostnader	3	-75 287	-81 643
Personalkostnader	4	-45 996	-45 996
Avskrivningar		-121 992	-121 992
Summa Rörelsekostnader		-883 221	-2 094 798

RÖRELSERESULTAT**112 362 -1 090 933****FINANSIELLA POSTER**

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 800	8 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 628	-78 139
Summa Finansiella poster		-69 828	-69 739

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**42 534 -1 160 672****RESULTAT FÖRE SKATT****42 534 -1 160 672****ÅRETS RESULTAT****42 534 -1 160 672**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 828 048	10 950 040
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 828 048	10 950 040
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 828 048	10 950 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		249	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 021	38 351
Summa kortfristiga fordringar		43 270	38 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		442 898	523 492
Summa kassa och bank		442 898	523 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		486 168	562 092
SUMMA TILLGÅNGAR		11 314 216	11 512 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 825 852	5 825 852
Fond för yttre underhåll		436 178	1 273 327
Summa bundet eget kapital		6 262 030	7 099 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-558 364	-234 841
Årets resultat		42 534	-1 160 672
Summa fritt eget kapital		-515 830	-1 395 513
SUMMA EGET KAPITAL		5 746 200	5 703 666
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 710 350	5 359 950
Summa långfristiga skulder		4 710 350	5 359 950
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	649 600	130 476
Leverantörsskulder		59 073	190 183
Skatteskulder		3 334	2 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	145 659	125 423
Summa kortfristiga skulder		857 666	448 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 314 216	11 512 132

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Entréport 2012	30	3,3
Innergård 2012	20	5
Inventarier	5	20
Säkerhetsdörrar	30	3,3

Not 1. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	984 240	984 240
Balkongavgifter	8 568	8 514
Totalt nettoomsättning	992 808	992 754

Not 2. Driftkostnader	2021	2020
Fastighetsel	41 621	28 351
Uppvärmning	202 117	179 179
Vatten och avlopp	48 395	45 248
Sophämtning	30 984	25 992
Grundavtal hiss	5 982	5 268
Hissbesiktning	1 936	1 899
Fastighetsskötsel	28 821	20 701
Fastighetsstäd	26 859	30 189
Snöröjning/sandning	23 412	10 749
TV	23 450	23 144
Försäkring	75 145	71 676
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 770	42 870
Förbrukningsmaterial	4 245	1 624
Förbrukningsinventarier	0	1 425
Reparation och underhåll	12 334	16 959
Reparation och underhåll hiss	3 269	3 047
Reparation och underhåll tvättstuga	15 133	12 930
Reparation och underhåll el	1 408	18 688
Reparation och underhåll VVS	35 450	1 053 217
Reparation och underhåll ventilation	0	219 363
Reparation och underhåll gård/trädgård	12 581	28 391
Reparation och underhåll övrigt	3 034	4 256
Totalt driftkostnader	639 946	1 845 167

Reparation och underhåll övrigt avser underhåll jour.

Not 3. Övriga externa kostnader	2021	2020
Övriga omkostnader	0	9 700
Arvode ekonomisk förvaltning	41 334	41 042
Extra ekonomisk förvaltning	2 552	1 106
Revisionsarvode	16 000	15 250
Webbsida	2 985	4 229
Konsultarvode	4 589	7 611
Bankkostnader	4 561	1 926
Övriga administrativa kostnader	1 433	0
Föreningsomkostnader	1 833	779
Totalt övriga externa kostnader	75 287	81 643

Not 4. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	10 996	10 996
Totalt personalkostnader	45 996	45 996

Föreningen inte har några anställda utan endast arvoderad personal.

Not 5. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 128 475	9 128 475
Anskaffningsvärde mark	5 333 420	5 333 420
Utgående anskaffningsvärden	14 461 895	14 461 895
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 511 855	- 3 389 863
Årets avskrivningar	- 121 992	- 121 992
Utgående avskrivningar	-3 633 847	-3 511 855
Utgående redovisat värde	10 828 048	10 950 040
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	59 000 000	59 000 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	77 047	77 047
Utgående anskaffningsvärden	77 047	77 047
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 77 047	- 77 047
Utgående avskrivningar	-77 047	-77 047

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Anticimex AB	1 681	1 646
Fastighetsförsäkring	19 925	17 663
Tele2 Sverige AB	6 034	5 862
FRUBO AB	10 431	10 146
Boax Service	0	3 034
Bostadsrätterna, medlemskap	4 950	0
Summa	43 021	38 351

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SHB 166747	2029-03-30	2,06 %	550 000	550 000
SHB 794286	2022-10-30	2,59 %	619 124	719 124
SHB 220057	2024-10-30	1,17 %	430 736	435 132
SHB 229232	2024-12-01	1,22 %	1 722 840	1 740 420
SHB 281128	2023-06-01	1,16 %	837 250	845 750
SHB 236339	2024-12-30	1,22 %	700 000	700 000
SHB 297563	2025-09-01	1,15 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 359 950	5 490 426
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-649 600	-130 476
			4 710 350	5 359 950

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 550 000 kronor.

Lånet som ska omförhandlas under 2022 redovisas som kortfristig skuld men det planeras att förlängas.

Föreningens årliga amortering är 130 476 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	87 337	79 391
Upplupna utgiftsräntor	8 490	9 137
Fortum	34 524	25 022
Ellevio	2 056	0
Stockholm Vatten och Avlopp	13 251	11 873
Summa	145 658	125 423

Not 10. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2021-12-31

7 519 000

2020-12-31

9 650 000

Summa:**7 519 000****9 650 000**

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2022

Hans Söderberg_____
Christoffer Swedérus_____
Eric Widéen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2021 Brf Dykaren 23

ID: 0c6cd7e0-cad4-11ec-9df1-f340507d2189

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-05-03

Underskrifter

Brf Dykaren 23

christoffer.swederus@gmail.com

Signerat: 2022-05-03 17:01 BankID CHRISTOFFER SWEDÉRUS

Brf Dykaren 23

ericwideen@hotmail.se

Signerat: 2022-05-06 13:13 BankID ERIC WIDÉEN

Brf Dykaren 23

hans.e.soderberg@gmail.com

Signerat: 2022-05-03 17:28 BankID HANS EINAR

SÖDERBERG

KPMG AB

daniel.Onell@kpmg.se

Signerat: 2022-05-09 09:43 BankID Daniel Kenneth Önell

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

Årsredovisning Brf Dykaren 23.pdf

755.4 kB

2393 bff4 c339 2f50 59f4 00c7 c352 bca2
e98f c4da d442 790d ebaa 54b1 30d5 8d3c

Händelser

Datum

Tid

Händelse

2022-05-03

13:32

Skapat | Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100

2022-05-03

17:01

Signerat | Brf Dykaren 23
Genomfört med: BankID av CHRISTOFFER SWEDÉRUS. IP: 95.193.38.250

2022-05-03

17:28

Signerat | Brf Dykaren 23
Genomfört med: BankID av HANS EINAR SÖDERBERG. IP: 188.151.194.227

2022-05-06

13:13

Signerat | Brf Dykaren 23
Genomfört med: BankID av ERIC WIDÉEN. IP: 188.150.25.130

2022-05-09

09:43

Signerat | KPMG AB
Genomfört med: BankID av Daniel Kenneth Önell. IP: 195.84.56.2



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15