

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Dykaren 15

716425-8019

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykaren 15, 716425-8019 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1993. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Dykaren 15.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-04 till 2017-12-31 haft följande utseende:

Christian Ingerhed	ordinarie ledamot, ordförande
Gustav Backlund	ordinarie ledamot, vice ordförande
Marie Lassesson	ordinarie ledamot, teknisk förvaltning
Ulf Trogen	ordinarie ledamot, ekonomi
Göran Agrell	suppleant
Mahmoud Vasseghi	suppleant

Revisorer

Revisor, vald på föreningsstämma, har varit Fredrik Daveby.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Catarina Agrell och Birger Östling

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1928 och ligger på Fleminggatan 70, med fastighetsbeteckning Stockholm Dykaren 15. Föreningen upplåter 21 antal bostadslägenheter samt 2 antal lokaler och gemensamma utrymmen.

Under året har alla 21 lägenheterna varit upplåtna som bostadsrätt och de två lokalerna var båda uthyrda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska och tekniska förvaltningen biträtts av Valvet Förvaltning AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten och däremellan kontakt när de drivit olika föreningsfrågor.

Ekonomiska frågor

Mot slutet av 2016 bedömdes det finnas ekonomiskt utrymme för att sänka medlemmarnas avgifter. En avgiftssänkning motsvarande 23,5% beslutades därför om och trädde i kraft från och med 1 januari 2017 för samtliga medlemmar.

Föreningens lån lades under året om till betydligt lägre räntenivå. Amorteringstakten är dock densamma som tidigare och löptiden är 5 år.

Teknisk förvaltning

I enlighet med beslut på ordinarie stämma har rörelsesensorer för belysningen installerats i korridoren som leder till bl.a. tvätttrummet. För att göra ytterligare kostnads- och energibesparing beslutade styrelsen att installera motsvarande rörelsesensorer även i trapphuset. Utöver detta har ett par mindre reparationer och underhållsåtgärder utförts.

Övrig förvaltning

Under året har föreningen genomfört två städdagar.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 102	1 265	1 239	1 171	1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	27	106	23	-185
Soliditet* i %	78	77	77	76	69
Bostadsrättsyta	1 605	1 605	1 605	1 605	1 605
Total yta (bostäder och lokaler)	1 820	1 820	1 820	1 820	1 820
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	426	557	557	557	548
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 322	2 347	2 372	2 512	3 410
Fastighetens belåningsgrad, %	8%	8%	10%	10%	14%
Taxeringsvärde, tkr	49 279	49 279	39 086	39 086	39 086
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	81,23	81,23	50,96	61,54	61,54
Avskrivning / kvm total yta	148	136	136	132	92
Elkostnad / kvm total yta	13	15	14	14	19
Värmekostnad / kvm total yta	117	123	117	126	133
Vattenkostnad / kvm total yta	26	24	22	22	19

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans behandling står följande medel:

balanserat resultat	-1 223 548
årets resultat	-41 524
Totalt	<u>-1 265 072</u>
avsättning till yttre fond	147 837
uttag ur yttre fond	-
balanseras i ny räkning	<u>-1 412 909</u>
Summa	-1 265 072

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	1 101 552	1 265 162
		<u>1 101 552</u>	<u>1 265 162</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-62 663	-72 837
Reparationer	4	-84 520	-26 817
Underhåll	5	-29 250	-169 263
Taxebundna kostnader	6	-378 554	-389 010
Försäkring och avgäld	7	-22 601	-21 299
Fastighetsskatt		-58 405	-57 418
Förvaltningskostnader	8	-104 902	-100 330
Styrelsearvode	9	-34 676	-33 942
Fastighetskostnader		<u>-775 571</u>	<u>-870 916</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		<u>325 981</u>	<u>394 246</u>
Avskrivningar		-269 721	-269 722
Rörelseresultat		<u>56 260</u>	<u>124 524</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		164	294
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-97 948	-97 654
Resultat efter finansiella poster		<u>-41 524</u>	<u>27 164</u>
Årets resultat		<u>-41 524</u>	<u>27 164</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 195 915	14 379 663
Fastighetsförbättringar	12	1 916 894	2 002 867
		<u>16 112 809</u>	<u>16 382 530</u>
Summa anläggningstillgångar		16 112 809	16 382 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		973	1 960
Övriga fordringar	13	84 143	92 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 611	57 561
		<u>139 727</u>	<u>151 885</u>
Kassa och bank		1 098 657	942 130
Summa omsättningstillgångar		1 238 384	1 094 015
SUMMA TILLGÅNGAR		17 351 193	17 476 545

69
UT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/Upplåtelseavgifter		13 471 210	13 471 210
Fond för yttre underhåll		1 256 263	1 258 370
		<u>14 727 473</u>	<u>14 729 580</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 223 548	-1 252 819
Årets resultat		-41 524	27 164
		<u>-1 265 072</u>	<u>-1 225 655</u>
Summa eget kapital		13 462 401	13 503 925
Skulder			
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 726 684	3 766 684
		<u>3 726 684</u>	<u>3 766 684</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 843	107 928
Övriga kortfristiga skulder		-	15 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	102 265	82 266
		<u>162 108</u>	<u>205 936</u>
Summa skulder		3 888 792	3 972 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 351 193	17 476 545

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	21 250 000	21 250 000
	<u>21 250 000</u>	<u>21 250 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

GD
UT

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-41 524	27 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>269 721</u>	<u>269 722</u>
		228 197	296 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>228 197</u>	<u>296 886</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 159	-22 284
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-43 829</u>	<u>11 314</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>196 527</u>	<u>285 916</u>
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-544 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	<u>-544 763</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-40 000</u>	<u>-40 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-40 000</u>	<u>-40 000</u>
Årets kassaflöde		<u>156 527</u>	<u>-298 847</u>
Likvida medel vid årets början		<u>942 130</u>	<u>1 240 977</u>
Likvida medel vid årets slut		1 098 657	942 130

60
UT

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaden, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

		Andel av bokf värde i %
<i>Fastigheten</i>	År	
Stomme, grund och restpost	198	70,3
Stammar, värme	31	10,0
Stammar, vatten	31	10,0
Balkonger	35	1,2
Plåttak	14	2,0
Trapphus	29	1,0
Hiss, maskin	10	2,0
EI	29	2,0
Tvättstugor	21	1,5
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar	25-30	
Inventarier och verktyg	10	

UT

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	682 980	893 268
Hysesintäkter, lokaler	412 923	366 677
Övriga hyresintäkter	4 849	4 059
Övriga intäkter	800	1 158
	<u>1 101 552</u>	<u>1 265 162</u>

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	461	3 386
Trädgårdskostnader	7 750	-
Snöröjning och sandning	20 482	27 436
Städning inkl hyrmattor	22 457	29 642
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	2 633	1 281
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	8 880	11 092
	<u>62 663</u>	<u>72 837</u>

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslokaler	3 517	13 269
El, värme, vatten och ventilation	28 863	-
Vattenskador	-	5 707
Tvättstuga, tvättutrustning	-	3 832
Hissar	27 913	3 496
Övriga reparationer	24 227	513
	<u>84 520</u>	<u>26 817</u>

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El, värme, vatten och ventilation	-	17 398
Hissar	-	1 921
Fönster, portar och balkonger	-	149 944
Övriga underhållskostnader	29 250	-
	<u>29 250</u>	<u>169 263</u>

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	23 999	27 134
Uppvärmning	212 910	223 752
Vatten	46 586	44 314
Sopor, grovsopor	41 501	43 209
Kabel-TV	53 558	50 601
	378 554	389 010

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	22 601	21 299
	22 601	21 299

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrationskostnader	1 572	840
Förvaltningskostnader, avtal	79 396	78 252
Förvaltningskostnader	6 523	10 844
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	3 260	2 675
Övriga förvaltningskostnader	14 151	7 719
	104 902	100 330

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	25 000	24 500
Arvode internrevisor	1 500	1 500
Sociala kostnader	8 176	7 942
	34 676	33 942

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	97 948	97 430
Räntekostnader, övriga	-	224
	97 948	97 654

VT

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 653 917	14 653 917
Vid årets slut	14 653 917	14 653 917
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 443 378	-2 259 630
-Årets avskrivning	-183 748	-183 748
Vid årets slut	-2 627 126	-2 443 378
Mark	2 169 124	2 169 124
Redovisat värde vid årets slut	14 195 915	14 379 663

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	18 200 000	1 825 000	20 025 000
Mark	28 000 000	1 254 000	29 254 000
	46 200 000	3 079 000	49 279 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	2 150 102	2 150 102
Vid årets slut	2 150 102	2 150 102
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-194 402	-114 324
-Årets avskrivning	-80 077	-80 078
Vid årets slut	-274 479	-194 402
Inventarier och verktyg		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	58 959	58 959
Vid årets slut	58 959	58 959
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 792	-5 896
-Årets avskrivning	-5 896	-5 896
Vid årets slut	-17 688	-11 792
	1 916 894	2 002 867

UT

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	84 143	92 364
	<u>84 143</u>	<u>92 364</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	24 031	20 416
Valvet Förvaltning	20 185	20 184
S:t Eriks Hiss		6 566
Bredbandsbolaget	10 395	10 395
	<u>54 611</u>	<u>57 561</u>

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	6 160 148	7 311 062	1 258 370	-1 252 819	27 164
Avsättning till yttre fond			-2 107	2 107	
Resultatdisposition				27 164	-27 164
Årets resultat					-41 524
	<u>6 160 148</u>	<u>7 311 062</u>	<u>1 256 263</u>	<u>-1 223 548</u>	<u>-41 524</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Stadshypotek	1,48	2022-10-30	3 766 684	40 000	3 726 684
			<u>3 766 684</u>	<u>40 000</u>	<u>3 726 684</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	68 722	80 266
Upplupen revisionskostnad	2 000	2 000
Värme	31 543	
	<u>102 265</u>	<u>82 266</u>

BT
WT

Underskrifter

Stockholm 11/3-2018
Ort och datum


Christian Ingerhed
Styrelseordförande



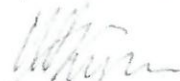
Marie Lassesson
Styrelseledamot



Gustav Backlund
Styrelseledamot



Ulf Trogen
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2018



Fredrik Daveby
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dykaren 15, org nr 716425-8019.

Jag har granskat årsredovisning och bokföring samt tagit del av styrelseprotokoll och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dykaren 15 för räkenskapsåret 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Årsredovisningen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har ej vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen och därför tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 mars 2018



Fredrik Daveby
Intern revisor