

Årsredovisning 2019

BRF DYKAREN 15
716425-8019

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-04-24.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Dykaren 15 på adressen Fleminggatan 70 i Stockholm. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 605 kvm och 2 lokaler om 215 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Said Rokhzan

Kassör

Arne Ringheim

Ordförande

Christian Ingerhed

Teknisk förvaltning

Sara Öberg

Teknisk förvaltning

Göran Agrell

Suppleant

Mahmoud Vasseghi

Suppleant

Arne Ringheim tillträdde i styrelsen 10 juni 2019. Gustav Backlund avgick som ledamot i styrelsen 10 juni 2019.

Valberedning

Birger Östling, Ingrid Pettersson och Gustav Backlund.

Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Fredrik Daveby Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2019 Åtgärder i samband med OVK
- 2018 OVK genomfördes
- 2017 Rörelsesensorer för trapphusbelysning
- 2016 Säkerhetsdörrar och digitalt låssystem

Planerade underhåll

- 2020 Radonmätning
- 2020 Underhåll på tak i enlighet med underhållsplan
- 2020 Ny dörr till hyreslokal
- 2020 Brandskyddsförbättringar
- 2020 Ventilationsåtgärder i hyreslokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt bra ekonomi och bra utrymme för eventuella oväntade reparationer och underhåll både via kassan och det årliga kassaflödet. Under 2019-2020 är den förväntade underhållsnivån något utöver det vanliga p.g.a. ventilationsåtgärder (OVK) samt planerat underhåll av tak som är i enlighet med rådande underhållsplan. De närmsta åren har föreningen inga väsentliga underhållsarbeten inplanerade enligt underhållsplan. Den gällande underhållsplanen sträcker sig till 2030. Inga höjningar av avgifter är planerade för nästkommande år.

Övrigt

Under året har föreningen infört separat avfallshantering av mat samt tagit in en ny hyresgäst. Utöver detta har föreningen utfört en översyn av brandskydd samt sett över möjlighet till förbättrande investeringar för gård, cykelrum och övriga gemensamma utrymmen. Arbetet av förbättrande åtgärder av brandskydd kommer att slutföras 2020 medan förbättringar av gård, cykelrum och andra utrymmen är ett större projekt som kommer att sträcka sig över en längre period.

Under året har föreningen även haft två gemensamma städdagars av gården.

RR 86
SR 21

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 131	1126	1102	1 265
Resultat efter fin. poster	-212	28	-42	27
Soliditet, %	77	78	78	77
Taxeringsvärde	70 901	49 279	49 279	49 279
Bostadsyta, kvm	1 605	1 605	1 605	1 605
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	426	426	426	567
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 263	2 322	2 322	2 372

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	6 160	-	-	6 160
Upplåtelseavgifter	7 311	-	-	7 311
Fond, yttre underhåll	1 404	-	148	1 552
Balanserat resultat	-1 413	28	-148	-1 533
Årets resultat	28	-28	-212	-212
Eget kapital	13 491	0	-212	13 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 533
Årets resultat	<u>-212</u>
Totalt	-1 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	213
Att från yttre fond i anspråk ta	-124
Balanseras i ny räkning	<u>-1 833</u>
	-1 744

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 131	1 126
Rörelseintäkter		3	0
Summa rörelseintäkter		1 133	1 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-873	-596
Övriga externa kostnader	8	-99	-113
Personalkostnader	9	-53	-55
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270	-270
Summa rörelsekostnader		-1 296	-1 034
Rörelseresultat		-162	92
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49	-64
Summa finansiella poster		-49	-64
Resultat efter finansiella poster		-212	28
Årets resultat		-212	28

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 544	15 808
Maskiner och inventarier	12	29	35
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 573</i>	<i>15 843</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>15 573</i></u>	<u><i>15 843</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	0
Övriga fordringar	13	96	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69	64
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>210</i>	<i>155</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 382	1 328
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 382</i>	<i>1 328</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 592</i></u>	<u><i>1 483</i></u>
Summa tillgångar		<u>17 165</u>	<u>17 326</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 471	13 471
Fond för yttre underhåll		1 552	1 404
Summa bundet eget kapital		15 023	14 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 533	-1 413
Årets resultat		-212	28
Summa fritt eget kapital		-1 744	-1 385
Summa eget kapital		13 279	13 491
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 632	3 687
Summa långfristiga skulder		3 632	3 687
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		90	58
Skatteskulder		15	0
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	148	91
Summa kortfristiga skulder		255	149
Summa eget kapital och skulder		17 165	17 326

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 328
Resultat efter finansiella poster	-212
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	270
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	58
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	109
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-55
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55
Årets kassaflöde	54
Likvida medel vid årets slut	1 382

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Dykaren 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-9,09 %
Fastighetsförbättringar	3,33-4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	441	425
Årsavgifter, bostäder	683	683
Övriga intäkter	9	17
Summa	1 133	1 126

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	4	17
Fastighetsskötsel	10	4
Snöskottning	40	18
Städning	21	21
Trädgårdsarbete	4	5
Övrigt	7	3
Summa	86	67
Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	163	58
Summa	163	58
Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	124	0
Summa	124	0
Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	32	31
Sophämtning	30	35
Uppvärmning	223	218
Vatten	56	49
Summa	341	333
Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	22	0
Fastighetsförsäkringar	36	28
Fastighetsskatt	74	59
Kabel-TV	27	52
Summa	160	138
Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	83	81
Revisionsarvoden	2	0
Övriga förvaltningskostnader	15	33
Summa	99	113

AK SB
SR CC

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	13	13
Styrelsearvoden	40	42
<i>Summa</i>	<u>53</u>	<u>55</u>
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	49	64
<i>Summa</i>	<u>49</u>	<u>64</u>
Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 973</u>	<u>18 973</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 973</u>	<u>18 973</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 165	-2 902
Årets avskrivning	<u>-264</u>	<u>-264</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 429</u>	<u>-3 165</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>15 544</u></u>	<u><u>15 808</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 169</i>	<i>2 169</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 697	20 025
Taxeringsvärde mark	46 204	29 254
<i>Summa</i>	<u>70 901</u>	<u>49 279</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>59</u>	<u>59</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-24	-18
Avskrivningar	<u>-6</u>	<u>-6</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-29</u>	<u>-24</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>29</u></u>	<u><u>35</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1
Skattekonto	96	91
<i>Summa</i>	<u>96</u>	<u>91</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	11	0
Fastighetsskötsel	9	0
Försäkringspremier	34	33
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	31
Summa	69	64

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,48 %	3 632	3 687
Summa			3 632	3 687

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	2	2
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	101	53
Uppvärmning	28	0
Utgiftsräntor	0	5
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	31
Summa	148	91

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 250 000	21 250 000
Summa	21 250 000	21 250 000

AR SB
SR CT

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 02

Ort och datum



Said Rokhzan
Kassör



Arne Johan Fredrik De Piza Ringheim
Ordförande



Jan Christian Ingerhed
Teknisk förvaltning



Sara Öberg
Teknisk förvaltning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 04



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 2019.

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 inte 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.

-05-04
Stockholm 2020-03-07



Fredrik Daveby
Intern revisor