

Årsredovisning

Brf Dungen 23-25

716417-9256

Styrelsen för Brf Dungen 23-25 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i stadsdelen Stora Essingen i Stockholm på adresserna Badstrandsvägen 31 och 33. Föreningen har sitt säte i Stockholm och bildades 1984. Fastigheternas beteckningar är Dungen 23 och Dungen 25. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen. Byggnadsår och värdeår är 1938.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Björkman, ledamot

Margareta Grånäs, ledamot t o m 2018-05-23

Håkan Jansson, ledamot t o m 2018-05-23

Sten Sandström, ledamot

Hartmut Wochenfuss, ledamot

Ann-Cathrin Dykström, ledamot fr o m 2018-05-23

Marie Rollman, ledamot fr o m 2018-05-23

Erika Byström, suppleant

Maria Magnusson, suppleant

REVISOR

KPMG, Linköping

VALBEREDNING

Per-Anders Strand och Emma Ringström

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 rok	21 st	777 kvm
2 rok	13 st	783 kvm
3 rok	1 st	73 kvm
4 rok	3 st	367 kvm
	38 st	2 000 kvm

Lokal	2 st	139 kvm
-------	------	---------

Totalt		2 139 kvm
--------	--	-----------

FASTIGHETEN

Fastighetens skick övervakas kontinuerligt av styrelsen, dels genom okulär besiktning och dels genom rapporter från våra entreprenörer. *DN*

Den gemensamma vårstädningen utfördes den 21 april.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

MS
SS
hw
MR
Alf

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ordinarie medlemmar har erhållit arvode om 2 500 kronor vardera, exklusive sociala kostnader.

EKONOMI

Årsavgiften var 525 kronor per kvm och år. Årsavgifterna uppgick under verksamhetsåret till 1 050 036 (1 050 036)

kronor.

• Värmesystemets expansionskärl på vinden började läcka och orsakade skador i lägenheten under. För att eliminera risk för framtida problem beslutades att installera ett nytt expansionssystem i pannrummet. Det blev dyrt men nu är värmesystemet säkrat till engångskostnad.

• Tre medlemmars planer på balkongbyggnation gick tyvärr i stöpet då myndigheterna, trots flera överklaganden, inte ville godkänna dessa. Inga ansökningskostnader har belastat föreningen.

• Styrelsen beslutade att höja årsavgiften från 525 kronor till 550kr per kvm och år för att möta ständigt ökande kostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	54
Tillkommande medlemmar under året:	2
Avgående medlemmar under året:	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	54

Under året har en överlåtelse skett.

De nya medlemmarna hälsas välkomna till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 151	1 149	1 148	1 148
Resultat efter finansiella poster	-333	15	-154	47
Soliditet %	52	54	54	54
Balansomslutning	9 422	9 792	9 773	9 934
Årsavgift bostäder kr/kvm	525	525	525	525

DS

pro
SS
hw
MR
ACD

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 911 941	2 814 085	289 625	-1 762 400	14 991
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				14 991	-14 991
Förändring underhållsfond			32 739	-32 739	
Årets resultat					-333 011
Belopp vid årets utgång	3 911 941	2 814 085	322 364	-1 780 148	-333 011

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 780 148
Årets resultat	-333 011
<i>Summa</i>	-2 113 159

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	32 739
Balanseras i ny räkning	-2 145 898
<i>Summa</i>	-2 113 159

*Avsättning sker med 0,3% av anskaffningsvärdet på byggnad.

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

DAN

fr
SS
hw
MR
ML

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 151 004	1 149 324
Övriga rörelseintäkter		180	820
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 151 184	1 150 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 104 719	-728 196
Övriga externa kostnader	3	-86 378	-76 675
Personalkostnader, styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-39 733	-60 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 240	-189 240
Summa rörelsekostnader		-1 420 070	-1 054 991
Rörelseresultat		-268 886	95 153
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 125	-80 162
Summa finansiella poster		-64 125	-80 162
Resultat efter finansiella poster		-333 011	14 991
Resultat före skatt		-333 011	14 991
Årets resultat		-333 011	14 991

Dr

Pro
SS
W
MR
ACP

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 338 922	8 528 162
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 338 922</i>	<i>8 528 162</i>
Summa anläggningstillgångar		8 338 922	8 528 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 885	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 378	52 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>35 263</i>	<i>53 933</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 048 218	1 209 444
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 048 218</i>	<i>1 209 444</i>
Summa omsättningstillgångar		1 083 481	1 263 377
SUMMA TILLGÅNGAR		9 422 403	9 791 539

AM

Pro
SS
hw
MR
MUN

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 911 941	3 911 941
Upplåtelseavgifter	2 814 085	2 814 085
Fond för yttre underhåll	322 364	289 625
Summa bundet eget kapital	7 048 390	7 015 651
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 780 148	-1 762 400
Årets resultat	-333 011	14 991
Summa fritt eget kapital	-2 113 159	-1 747 409
Summa eget kapital	4 935 231	5 268 242
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 4 180 553	4 264 500
Summa långfristiga skulder	4 180 553	4 264 500
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	37 480	-
Leverantörsskulder	39 707	111 111
Övriga skulder	45 000	49 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 184 432	97 819
Summa kortfristiga skulder	306 619	258 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 422 403	9 791 539

DL

*FB
SS
W
MR
HL*

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Stamreovering 2000	1,7	59
Källare och tvättstugor	2,5	40
Gaspanna 2001	2,5	40
Dörrbyte 2003	2	50
Gårdsstaket 2006	5	20
Bergvärme 2008	2	50
Fönster 2010	3,3	30
Trädgårdsanläggning	5	20
Cirkulationspump 2012	5	20
Komplettering Bergvärme 2012	2,2	45
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 050 036	1 050 036
	Hysesintäkter, lokal	100 968	99 288
	Summa	1 151 004	1 149 324


1002

FB
SS
W
MR
AD

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-
	Fastighetsstädning	-32 013	-31 929
	Fastighetsskötsel extra	-6 058	-
	Gas	-146 381	-113 093
	El	-307 121	-220 765
	Fastighetsstädning extra	-5 250	-
	Sandning/snörojning	-20 063	-10 000
	Vatten och avlopp	-64 883	-61 936
	Sophämtning/renhållning	-43 190	-35 327
	Fastighetsförsäkring	-35 684	-34 967
	Kabel-TV	-56 286	-55 437
	Fastighetsavgift/skatt	-60 616	-59 780
	Reparation och underhåll	-106 555	-23 198
	Reparation och underhåll fasad	-18 760	-
	Reparation och underhåll VVS	-32 431	-4 963
	Reparation och underhåll uppvärmning	-124 186	-58 540
	Reparation och underhåll el	-9 531	-
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-7 020	-15 188
	Förbrukningsinv./-material	-3 691	-3 073
	Summa	-1 104 719	-728 196

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	-43 426	-41 964
	Kameral förvaltning, extra	-285	-
	Stämmokostnader	-1 000	-2 000
	Övriga kostnader administration mm	-1 335	-2 162
	Föreningsomkostnader	-	-105
	Konsultkostnader	-11 520	-8 150
	Bankkostnader	-2 273	-2 677
	Föreningsavgifter	-6 601	-6 492
	Övriga främmande tjänster	-4 969	-750
	Revisionsarvode	-14 969	-12 375
	Summa	-86 378	-76 675

Not 4	Personalkostnader, styrelsearvoden och sociala avgifter	2018	2017
	Styrelsearvoden	12 500	10 000
	Löner, anställda	21 000	42 000
	Sociala avgifter, styrelsearvoden och anställda	6 233	8 880
	Summa	39 733	60 880


 Jvb
 SS
 hr
 MR
 HJ

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	12 464 527	12 464 527
	Utgående anskaffningsvärden	12 464 527	12 464 527
	Ingående avskrivningar	-3 936 365	-3 747 125
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-189 240	-189 240
	Utgående avskrivningar	-4 125 605	-3 936 365
	Redovisat värde	8 338 922	8 528 162
	Taxeringsvärden**	40 981 000	40 981 000
	*varav Mark 1 551 664kr		
	**Taxeringsvärde Byggnad	16 308 000	
	Taxeringsvärde Mark	24 673 000	

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	IF Fastighetsförsäkring	2 979	38 663
	ComHem, kabel-tv	14 350	14 080
	FRUBO AB	10 911	-
	Ränta lån	1 138	-
	Summa	29 378	52 743

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 64172 2020-12-01 1,45%	643 154	650 070
	Stadshypotek 630663 3-mån 1,70%	337 172	340 748
	Stadshypotek 630664 3-mån 1,70%	330 531	334 039
	Stadshypotek 150873 2019-12-30 1,45%	1 451 095	1 466 371
	Stadshypotek 886319 2020-10-30 1,70%	801 663	812 018
	Stadshypotek 50751 2020-09-30 1,45%	654 418	661 254
	Kort del av långfristiga lån	-37 480	-44 396
	Summa	4 180 553	4 220 104

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 4 030 633kr.

OR


Pro
SS
hr
MR
ACD

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	1 455	4 352
	Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	95 631	93 467
	Fortum el	60 432	-
	Fortum el	5 726	-
	Fortum gas	21 188	-
	Summa	184 432	97 819

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 255 000	5 255 000
	Summa ställda säkerheter	5 255 000	5 255 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-27


Per Björkman


Hartmut Wochenfuss


Marie Rollman


Ann-Cathrin Dykström


Sten Sandström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02



KPMG
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dungen 23-25, org. nr 716417-9256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dungen 23-25 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dungen 23-25 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 2 maj 2019

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor