



Årsredovisning 2023



Brf Dyningen

Org nr 769604-7328

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dyningen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Dyningen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten färdigställdes den 21 oktober 2001. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 32 bostadsrätter. Utöver detta finns lägenhetsförråd, fläktrum, elcentral och cykelförråd. Den totala boytan är 2 612 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage, samt 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Söder Uddes samfällighetsförening tillsammans med Brf Farleden och Brf Havet. Gemensamhetsanläggningarna omfattar sopsuganläggning, grovsoprum, tvättstuga, samt garage- och parkeringsplatser. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2023 på 1 589 (1 519) kr per lägenhet.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 127 486 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 486 000 kr och markvärde 71 000 000 kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel med Alova Fastighetsteknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet, som registrerats av Bolagsverket den 20 november 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska göras enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kaj Holmberg	Ordförande
	Daniel Lovas	Ledamot
	Olof Lundblad	Ledamot
	Pirjo Kulkki	Ledamot
	Erik Scherdin	Ledamot

Suppleanter	Charlie Ejerholm
	Martina Gynther

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda möten.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie
Borevision	

Joakim Mattsson	Suppleant
-----------------	-----------

Valberedning

Mats Jonsson
Matti Sällberg

Väsentliga händelser under året

Väsentliga händelser under året omfattar höjning av avgiften för lägenheterna med 10 % samt en justering av varmvattenavgiften från 75 kr/m³ till 80 kr/m³.

Föreningen sökte El-stöd och fick tillbaka 81.315 kronor.

Under året avslutades bytet av de återstående lägenheternas radiosändare till elmätarna.

Rengöring av ofarliga fläckar (rödalger) på överdelen av husets fasad Sickla Kanalgata 22 har genomförts med lyckat resultat.

Spolning av brunnarna på gården har genomförts.

Omplacering delar av likvida medel, 500.000 kronor, har skett till Fastums fasträntekonto 6 mån till en ränta på 4,35% som löper till 31 maj 2024.

Stamspolning av samtliga lägenheter genomfördes januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (47) medlemmar. Under året har 2 (3) medlemmar tillträtt samt 2 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 537	2 241	2 076	2 060	2 075
Resultat efter finans poster	99	-1 032	-808	-124	-974
Soliditet (%)	75,6	75,6	75,9	76,1	76,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	736	669	608	608	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 022	8 053	8 084	8 114	8 145
Sparande per kvm (kr/kvm)	313	220	205	238	236
Räntekänslighet (%)	10,9	12,0	13,3	13,3	13,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	184	174	161	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,6	77,9	76,5	77,1	79,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror bland annat på större underhåll av hiss och parkering som inte kunnat aktiverats för avskrivning senaste åren.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga på ett av föreningens lån vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 630 000	512 597	-1 763 828	-1 031 783	67 346 986
Disposition av föregående års resultat:		300 000	-1 331 783	1 031 783	0
Årets resultat				99 076	99 076
Belopp vid årets utgång	69 630 000	812 597	-3 095 611	99 076	67 446 062

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 095 612
årets vinst	99 076
	-2 996 536

behandlas så att	
i anspråkstagande från yttre fond	0
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
i ny räkning överföres	-3 296 536
	-2 996 536

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 536 789	2 241 377
Övriga rörelseintäkter		119 290	723
Summa rörelseintäkter		2 656 079	2 242 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 544 034	-2 265 522
Övriga externa kostnader	4	-207 515	-198 511
Personalkostnader	5	-52 513	-44 011
Avskrivningar		-549 285	-549 285
Summa rörelsekostnader		-2 353 347	-3 057 329
Rörelseresultat		302 732	-815 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 364	668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 020	-217 222
Summa finansiella poster		-203 656	-216 554
Resultat efter finansiella poster		99 076	-1 031 783
Årets resultat		99 076	-1 031 783

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 257 824	87 801 891
Markanläggning	7	53 040	58 258
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 310 864	87 860 149
Summa anläggningstillgångar		87 310 864	87 860 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	938 152	827 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	133 064	130 687
Summa kortfristiga fordringar		1 071 216	958 387
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		797 631	253 654
Summa kassa och bank		797 631	253 654
Summa omsättningstillgångar		1 868 847	1 212 041
SUMMA TILLGÅNGAR		89 179 711	89 072 190

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 630 000	69 630 000
Fond för yttre underhåll		812 597	512 597
Summa bundet eget kapital		70 442 597	70 142 597
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 095 612	-1 763 829
Årets resultat		99 076	-1 031 783
Summa fritt eget kapital		-2 996 536	-2 795 612
Summa eget kapital		67 446 061	67 346 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 324 740	20 954 740
Summa långfristiga skulder		16 324 740	20 954 740
Kortfristiga skulder			
Kortfr del långfr skulder	11	4 630 000	80 000
Leverantörsskulder		178 475	211 729
Skatteskulder		129 176	123 026
Övriga skulder		66 577	425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	404 682	355 285
Summa kortfristiga skulder		5 408 910	770 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 179 711	89 072 190

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		99 077	-1 031 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		549 285	549 285
Förändring skatteskuld/fordran		6 150	4 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		654 512	-478 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-86 925	16 630
Förändring av kortfristiga skulder		82 295	87 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten		649 882	-373 904
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-80 000
Årets kassaflöde		569 882	-453 904
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 081 239	1 535 143
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 651 121	1 081 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Markanläggning	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 921 987	1 747 200
P-plats och garage	261 600	257 325
Kabel-TV och bredband	84 480	84 480
Elavgifter	183 276	117 609
Vattenavgifter	85 425	34 713
Öresutjämning	22	50
	2 536 790	2 241 377

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	101 489	96 754
Trädgårdsskötsel	27 022	12 252
Kostnader i samband med städdagar	1 627	0
Städkostnader	34 932	33 468
Hyra av entrémattor	6 053	4 898
Snöröjning/sandning	24 693	19 838
Hisskostnader	39 579	38 602
Gemensamhetsanläggning	183 779	159 407
Reparationer	106 665	68 060
Underhåll	168 419	1 056 819
Fastighetsel	293 610	264 785
Uppvärmning	167 411	187 577
Vatten och avlopp	70 293	29 316
Avfallshantering	36 725	26 444
Försäkringskostnader	77 765	67 196
Kabel-tv	64 028	63 044
Bredband	90 442	86 825
Förbrukningsinventarier	7 110	6 435
Förbrukningsmaterial	42 392	32 930
Trivselåtgärder	0	10 873
	1 544 034	2 265 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	14 860	14 860
Fastighetsavgift	50 848	48 224
Porto	3 173	2 700
Föreningsgemensamma kostnader	9 837	12 936
Revisionsarvode	17 250	16 875
Ekonomisk förvaltning	84 176	80 712
Bankkostnader	3 971	3 796
Medlems-/föreningsavgifter	9 330	9 250
Gåvor	0	398
Övriga poster	14 070	8 760
	207 515	198 511

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	38 751	35 647
Sociala avgifter	13 762	8 364
	52 513	44 011

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 471
Ingående avskrivningar	-6 436 581	-5 892 514
Årets avskrivningar	-544 067	-544 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 980 648	-6 436 581
Ingående uppskrivningar	44 000 000	
Redovisat värde mark		44 000 000
Utgående värde mark	44 000 000	44 000 000
Ingående nedskrivningar	-103 000	-103 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-103 000	-103 000
Utgående redovisat värde	87 257 823	87 801 890
Taxeringsvärden byggnader	56 486 000	56 486 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	127 486 000	127 486 000

Not 7 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 528	156 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 528	156 528
Ingående avskrivningar	-98 270	-93 052
Årets avskrivningar	-5 218	-5 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 488	-98 270
Utgående redovisat värde	53 040	58 258

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 037	155 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 037	155 037
Ingående avskrivningar	-155 037	-155 037
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 037	-155 037
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84 661	101
Avräkningskonto förvaltare	351 643	827 586
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Fasträntekonto förvaltare	501 847	0
938 151	827 699	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	17 281	17 282
Kabel-tv	16 171	15 999
Fastighetsförsäkring	83 589	77 765
Medlemskap Bostadsrätterna	5 170	5 170
Bredband	10 853	14 471
133 064	130 687	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek lån 187724	1,29	2026-10-30	6 285 000	6 305 000
Stadshypotek lån 507938	1,08	2026-09-30	2 711 740	2 731 740
Stadshypotek lån 369441	1,18	2024-06-01	4 550 000	4 570 000
Stadshypotek lån 457279	0,69	2025-10-30	7 408 000	7 428 000
			20 954 740	21 034 740
Kortfristig del av långfristig skuld			4 630 000	80 000

Föreningen hade lån som förföll till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisades som kortfristig skuld. Till sin karaktär var finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning var att lånet skulle komma att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 80 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 550 000 kr

Innevarande år: Amortering enligt villkorsbilagor 80 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	24 081	24 166
Styrelsearvoden	28 073	24 969
Sociala avgifter	8 821	5 313
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	35 745	35 445
Fjärrvärme	29 277	27 114
Vatten- och avlopp	11 440	10 308
Förutbetalda avgifter och hyror	201 686	209 969
Samfällighetsavgift	37 850	0
Reparationer	9 708	0
	404 681	355 284

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Underskrifter

Stockholm den

Kaj Holmberg
Ordförande

Pirjo Kulkki

Erik Scherdin

Daniel Lovas

Olof Lundblad

Vår revisionsberättelse har lämnats
Borevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Dyningen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-17 10:31:11

Dokumentet är undertecknat av:

 DANIEL LOVAS (19761220XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-13 22:43:45
 Erik Scherdin (19800422XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 07:07:41
 Kaj Holmberg (19670810XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 10:27:07
 Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2024-04-17 10:31:11
 OLOF LUNDBLAD (19581011XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-14 16:00:46
 PIRJO TUULIA KULKKI (19500924XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 10:20:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Dyningen.pdf (277209 byte)

D9D0284E2F804212C79AFDBB7DAE8E687DFF10CAC4D85F6980CA3DBDA73ABFBA2FFEA2B5BF50B3DB2513
3D602E99AFD6DA31E1DB01EE85B2EF7323024B4D86A8

<https://esign.summera.support/verify>