

Årsredovisning

för

Brf Dyningen

769604-7328

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Dyningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag 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 20 februari 2001.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Dyningen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten färdigställdes den 21 oktober 2001.

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.

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, intranät samt garage- och parkeringsplatser. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för 2015 på 1 243 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 65 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 000 000 kr och markvärde 27 000 000 kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel med Renab/Klara Förvaltning 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 676 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 135 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 5 maj 2015 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|---|---|
| Ledamöter | Malin Strähle Matti Sällberg Anna-Karin Persson Kristina Hedström Risto Kaipainen | Ordförande Viceordförande Kassör Sekreterare |
|-----------|---|---|

| | |
|-------------|---|
| Suppleanter | Hans Larsson Ola Jonsson Mats Jonsson |
|-------------|---|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

| | |
|------------------------|-----------|
| Jan-Ove Brandt KPMG | Ordinarie |
|------------------------|-----------|

| | |
|-------------|-----------|
| Per Engzell | Suppleant |
|-------------|-----------|

Valberedning

Marie Dahlquist
Erik Öinert

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 för o m räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. De föreningar som har inskrivet i stadgarna att avgifterna ska täcka kostnaderna behöver ändra stadgarna om det blir underskott, eftersom avskrivningar ingår i begreppet kostnad.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2). En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens byggnad och avskrivningskostnader för byggnad har ökat från 158 tkr år 2013 till 548 tkr år 2014.

| <u>Förändring av likvida medel</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 1 764 912 | 1 764 905 |
| Hyror och övriga intäkter | 418 973 | 395 761 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -1 481 666 | - 1 582 118 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 702 219 | 578 548 |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | 42 874 | 411 |
| Årets amorteringar | -60 384 | - 434 384 |
| Investeringar | 0 | 0 |
| Förändring likvida medel | 684 709 | 114 575 |
| Likvida medel vid årets början | 1 169 644 | 1 055 069 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 854 353 | 1 169 644 |

Händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under året tagit beslut om en 10 % avgiftssänkning. Avgiftssänkningen träder i kraft den 1 april 2016. Styrelsen har även beslutat att ta ut en avgift på 350 kr per månad för föreningens två MC-parkeringar i garaget.

Föreningens planerade underhåll

Föreningen är nybyggd år 2000 och har inga större planerade underhållsarbeten 2016. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav.

Utförda underhållsåtgärder under 2015

Mindre underhållningsåtgärder under året inkluderar underhållsarbeten av vår värmepump.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelse. Föreningen har en nuvarande godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

| Flerårsöversikt | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 172 | 2 168 | 2 187 | 2 350 | 2 242 |
| Resultat efter finans poster (tkr) | 149 | 41 | 331 | 321 | 65 |
| Soliditet (%) | 75,31 | 75,24 | 74,84 | 74,10 | 74,32 |
| Resultat exkl avskrivningar (tkr) | 702 | 589 | 495 | 464 | 232 |
| Skuldränta (%) | 2,04 | 2,45 | 2,90 | 3,38 | 3,66 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 8 641 | 8 664 | 8 842 | 8 932 | 9 006 |
| Belåningsgrad (%) | 24,09 | 24,13 | 24,56 | 24,77 | 25,08 |
| Årsavgift/kvm | 676 | 675 | 749 | 688 | 688 |

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutningen

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -540 487 |
| årets vinst | 148 936 |
| | -391 551 |
| behandlas så att | |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 135 000 |
| i ny räkning överföres | -526 551 |
| | -391 551 |

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

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 171 824 | 2 167 798 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 171 824 | 2 167 798 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -821 234 | -832 050 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -152 717 | -136 988 |
| Styrelsearvode och sociala avgifter | 4 | -46 207 | -40 882 |
| Avskrivningar | | -553 285 | -553 285 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 573 444 | -1 563 205 |
| Rörelseresultat | | 598 380 | 604 593 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 062 | 3 672 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -461 507 | -567 448 |
| Summa finansiella poster | | -449 445 | -563 776 |
| Resultat efter finansiella poster | | 148 936 | 40 817 |
| Årets resultat | | 148 936 | 40 817 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 91 610 092 | 92 158 159 |
| Markanläggning | 6 | 93 912 | 99 130 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 91 704 004 | 92 257 289 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 0 | 26 600 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 26 600 |
| Summa anläggningstillgångar | | 91 704 004 | 92 283 889 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 79 | 3 000 |
| Övriga fordringar | 8 | 641 924 | 794 782 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 90 511 | 78 441 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 732 514 | 876 223 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 254 068 | 416 267 |
| Summa kassa och bank | | 1 254 068 | 416 267 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 986 582 | 1 292 490 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 93 690 586 | 93 576 379 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 69 630 000 | 69 630 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 319 802 | 1 184 802 |
| Summa bundet eget kapital | | 70 949 802 | 70 814 802 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -540 487 | -446 304 |
| Årets resultat | | 148 936 | 40 817 |
| Summa fritt eget kapital | | -391 551 | -405 487 |
| Summa eget kapital | | 70 558 251 | 70 409 315 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 22 506 028 | 22 566 028 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 506 028 | 22 566 028 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 64 000 | 64 384 |
| Leverantörsskulder | | 128 147 | 108 695 |
| Skatteskulder | | 78 720 | 77 664 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 355 440 | 350 293 |
| Summa kortfristiga skulder | | 626 307 | 601 036 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 93 690 586 | 93 576 379 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|----------|
| Tillämpade avskrivningstider: | Byggnad | 100 år |
| | Fastighetsförbättringar | 10-20 år |
| | Markanläggning | 30 år |

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2015 | 2014 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 764 912 | 1 764 905 |
| P-plats och garage | 228 000 | 223 500 |
| Elavgifter | 108 270 | 101 295 |
| Vattenavgifter | 70 636 | 67 310 |
| Filterbyte | 0 | 10 804 |
| Öresutjämning | 6 | -16 |
| | 2 171 824 | 2 167 798 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 37 967 | 54 844 |
| Trädgårdsskötsel | 19 172 | 41 900 |
| Städning | 34 203 | 32 917 |
| Hyra av entrémattor | 3 972 | 3 244 |
| Snöröjning/sandning | 23 630 | 20 932 |
| Hisskostnader | 40 354 | 41 568 |
| Gemensamhetsanläggning | 84 752 | 84 460 |
| Reparationer | 29 528 | 15 133 |
| Radonmätning | 6 838 | 0 |
| Trädgård och utemiljö | 0 | 6 475 |
| Underhåll ventilation | 38 622 | 0 |
| El | 221 482 | 208 086 |
| Värme | 129 441 | 135 182 |
| Vatten och avlopp | 39 330 | 38 611 |
| Avfallshantering | 25 595 | 26 690 |
| Försäkringskostnader | 23 151 | 22 472 |
| Försäkringsersättningar | 0 | -5 670 |
| Kabel-tv | 52 452 | 52 464 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 16 894 |
| Förbrukningsmaterial | 10 745 | 21 234 |
| Övriga driftskostnader | 0 | 14 614 |
| | 821 234 | 832 050 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 39 776 | 38 944 |
| Telefon & porto | 2 668 | 7 322 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 11 303 | 8 154 |
| Revisionsarvode | 13 125 | 11 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 64 186 | 58 738 |
| Bankkostnader | 2 000 | 2 000 |
| Underhållsplan | 3 592 | 3 500 |
| Övriga poster | 16 067 | 7 330 |
| | 152 717 | 136 988 |

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

| | 2015 | 2014 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 36 468 | 32 416 |
| Sociala avgifter | 9 739 | 8 466 |
| | 46 207 | 40 882 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 341 472 | 50 341 472 |
| Inköp | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 341 472 | 50 341 472 |
| Ingående avskrivningar | -2 080 313 | -1 532 246 |
| Årets avskrivningar | -548 067 | -548 067 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 628 380 | -2 080 313 |
| Redovisat värde mark | 44 000 000 | 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 | 91 610 092 | 92 158 159 |
| Taxeringsvärden byggnader | 38 000 000 | 38 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 27 000 000 | 27 000 000 |
| | 65 000 000 | 65 000 000 |

Not 6 Markanläggning

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 156 528 | 156 528 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 156 528 | 156 528 |
| Ingående avskrivningar | -57 398 | -52 180 |
| Årets avskrivningar | -5 218 | -5 218 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -62 616 | -57 398 |
| Utgående redovisat värde | 93 912 | 99 130 |

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|---------------|
| Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883 | 0 | 26 600 |
| | 0 | 26 600 |

17 st aktier á 1 900 kr. Avyttrades vid aktieförsäljning 2015-01-02.

Not 8 Övriga fordringar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 41 638 | 41 405 |
| Avräkningskonto förvaltare | 600 286 | 753 377 |
| | 641 924 | 794 782 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Entrémattor | 668 | 652 |
| Bredband | 13 114 | 13 113 |
| Försäkring | 28 939 | 23 151 |
| Samfällighetsavgift | 19 510 | 19 510 |
| Ekonomisk förvaltning | 17 359 | 17 265 |
| Snöröjning | 6 171 | 0 |
| Medlemsskap i Bostadsrätterna | 4 750 | 4 750 |
| | 90 511 | 78 441 |

Not 10 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 69 630 000 | 1 184 802 | -446 304 | 40 817 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 135 000 | -94 183 | -40 817 |
| Årets resultat | | | | 148 936 |
| Belopp vid årets utgång | 69 630 000 | 1 319 802 | -540 487 | 148 936 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|-------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek Lån 834913 | 1,05 | Rörligt | 6 425 000 | 6 425 000 |
| Stadshypotek Lån 965834 | 2,93 | 2016-10-30 | 7 548 000 | 7 548 000 |
| Stadshypotek Lån 7486 | 2,59 | 2019-06-01 | 4 710 000 | 4 730 000 |
| Stadshypotek Lån 870164 | 1,05 | Rörligt | 3 887 028 | 3 927 412 |
| | | | 22 570 028 | 22 630 412 |

| | | | | |
|---|--|--|--------|--------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 64 000 | 64 384 |
|---|--|--|--------|--------|

Räntevillkoren på rörliga lån är per 2015-12-31

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 67 821 | 72 283 |
| Upplupna styrelsearvoden | 42 000 | 42 000 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 10 625 | 10 625 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 175 226 | 157 130 |
| Beräknad upplupen revision | 12 000 | 12 000 |
| Fjärrvärme | 19 566 | 23 369 |
| Fastighetsel | 28 202 | 26 128 |
| Snöröjning | 0 | 1 619 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 1 300 |
| Avfallshantering | 0 | 1 660 |
| Vatten | 0 | 2 179 |
| | 355 440 | 350 293 |

Stockholm den

Malin Stråhle

Matti Sällberg

Anna-Karin Persson

Kristina Hedström

Risto Kaipainen

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan-Ove Brandt KPMG
Auktoriserad revisor