

Årsredovisning

för

Brf Dyningen

769604-7328

Räkenskapsåret

2014

R B
S AND
MK

Styrelsen för Brf Dyningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2014 på 1 217 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. .

R
2
AK

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel 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 675 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 20 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Agback Matti Sällberg Maria Dahlquist Christina Hedström Risto Kaipainen	Ordförande Viceordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Mats Jonsson Ola Jonsson Hans Larsson	

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

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
KPMG

Ordinarie

Per Engzell

Suppleant

Valberedning

Erik Öinert
Malin Stråhle

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'R' and several scribbled-out marks.

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 klaggjort 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 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>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 764 905	1 797 576
Hyror och övriga intäkter	395 761	422 002
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 582 118	-1 724 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 548	494 976
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	411	-91 309
Årets amorteringar	- 434 384	-364 384
Investeringar	0	-374 472
Förändring likvida medel	114 575	-332 189
Likvida medel vid årets början	1 055 069	1 387 258
Likvida medel vid årets slut	1 169 644	1 055 069

Händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under året tagit bort porttelefonerna och sagt upp telefonabonnemangen. Avgifterna för parkeringsplatser på gatan har höjts från 800 kr till 1 000 kr/månad. Beslut har tagits om att ny andrahandsuthyrning av parkeringsplatser inte längre är tillåten. GSM-kort insatta i hissen och telefonabonnemang uppsagt.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2000. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

En viss föryngring av trädgården har skett.

B
C
R
D
K

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	2 168	2 187	2 350	2 242	2 109
Resultat efter finans poster (tkr)	41	331	321	65	81
Soliditet (%)	75,24	74,84	74,10	74,32	73,81
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	589	495	464	232	221
Skuldränta (%)	2,45	2,90	3,38	3,66	3,19
Fastighetslån/kvm (kr)	8 664	8 842	8 932	9 006	9 256
Belåningsgrad (%)	24,13	24,56	24,77	25,08	25,62
Årsavgift/kvm	675	749	688	688	736

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.

Handwritten signatures and initials:
A, CW, BK

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-446 304
årets vinst	40 817
	-405 487

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	135 000
i ny räkning överföres	-540 487
	-405 487

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

Handwritten signatures and initials:
A, 7, [unclear], [unclear]

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 167 798	2 187 043
Summa rörelseintäkter		2 167 798	2 187 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-832 050	-828 923
Övriga externa kostnader	3	-136 988	-165 414
Styrelsearvode och sociala avgifter	4	-40 882	-45 304
Avskrivningar		-553 285	-163 677
Summa rörelsekostnader		-1 563 205	-1 203 318
Rörelseresultat		604 593	983 725
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 672	32 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 448	-684 961
Summa finansiella poster		-563 776	-652 427
Resultat efter finansiella poster		40 817	331 298
Årets resultat		40 817	331 298

R
CMB
RK

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	92 158 159	92 706 226
Markanläggning	6	99 130	104 348
Summa materiella anläggningstillgångar		92 257 289	92 810 574
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		92 283 889	92 837 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	0
Övriga fordringar	8	794 782	587 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 441	80 581
Summa kortfristiga fordringar		876 223	668 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		416 267	513 569
Summa kassa och bank		416 267	513 569
Summa omsättningstillgångar		1 292 490	1 182 025
SUMMA TILLGÅNGAR		93 576 379	94 019 199

A
D
aw
AK

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 630 000	69 630 000
Fond för yttre underhåll		1 184 802	1 106 442
Summa bundet eget kapital		70 814 802	70 736 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-446 304	-699 242
Årets resultat		40 817	331 298
Summa fritt eget kapital		-405 487	-367 944
Summa eget kapital		70 409 315	70 368 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 566 028	23 030 796
Summa långfristiga skulder		22 566 028	23 030 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	64 384	64 000
Leverantörsskulder		108 695	104 137
Skatteskulder		77 664	82 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	350 293	369 368
Summa kortfristiga skulder		601 036	619 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 576 379	94 019 199

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 25 000 000 25 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Handwritten signatures and initials:
A, D, 30, and other illegible marks.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 764 905	1 797 576
P-plats och garage	223 500	212 100
Elavgifter	101 295	112 683
Vattenavgifter	67 310	64 678
Filiterbyte	10 804	0
Öresutjämning	-16	6
	2 167 798	2 187 043

B
AK
AKK

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	54 844	54 208
Trädgårdsskötsel	41 900	33 165
Städning	32 917	38 292
Hyra av entrémattor	3 244	3 916
Snöröjning/sandning	20 932	7 754
Hisskostnader	41 568	41 279
Gemensamhetsanläggning	84 460	83 240
Reparationer	15 133	37 572
Hissreparationer	0	27 000
Trädgård och utemiljö	6 475	0
El	208 086	168 458
Värme	135 182	154 737
Vatten och avlopp	38 611	37 640
Avfallshantering	26 690	22 824
Försäkringskostnader	22 472	20 994
Försäkringsersättningar	-5 670	0
Kabel-tv	52 464	52 464
Förbrukningsinventarier	16 894	0
Förbrukningsmaterial	21 234	35 986
Övriga driftskostnader	14 614	9 394
	832 050	828 923

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	38 944	38 720
Telefon & porto	7 322	9 482
Föreningsgemensamma kostnader	8 154	6 883
Revisionsarvode	11 000	11 500
Ekonomisk förvaltning	58 738	51 408
Bankkostnader	2 000	1 500
Juridisk konsultation	0	19 075
Underhållsplan	3 500	2 625
Övriga poster	7 330	24 222
	136 988	165 415

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2014	2013
Styrelsearvode	32 416	39 416
Sociala avgifter	8 466	5 888
	40 882	45 304

P *B* *2014* *AK*

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 341 472	49 970 000
Inköp	0	371 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 341 472	50 341 472
Ingående avskrivningar	-1 532 246	-1 373 787
Årets avskrivningar	-548 067	-158 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 080 313	-1 532 246
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	92 158 159	92 706 226
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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 528	156 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 528	156 528
Ingående avskrivningar	-52 180	-46 962
Årets avskrivningar	-5 218	-5 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 398	-52 180
Utgående redovisat värde	99 130	104 348

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600
14 st aktier à 1 900 kr		

Handwritten signatures and initials:
A, S, CMO, MK

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	41 405	46 375
Avräkningskonto förvaltare	753 377	541 500
	794 782	587 875

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Entrémattor	653	0
Bredband	13 113	13 116
Försäkring	23 151	22 472
Samfällighetsavgift	19 510	19 510
Ekonomisk förvaltning	17 265	16 406
Snöröjning	4 750	5 953
Vatten	0	3 124
	78 442	80 581

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 630 000	1 106 442	-699 242	331 298
Disposition av föregående års resultat:		78 360	252 938	-331 298
Årets resultat				40 817
Belopp vid årets utgång	69 630 000	1 184 802	-446 304	40 817

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,50	Rörligt	6 425 000	6 425 000
Stadshypotek	2,93	2016-10-30	7 548 000	7 548 000
Stadshypotek	2,59	2019-06-01	4 730 000	4 750 000
Stadshypotek	1,52	Rörligt	3 927 412	4 371 796
			22 630 412	23 094 796

Kortfristig del av långfristig
skuld

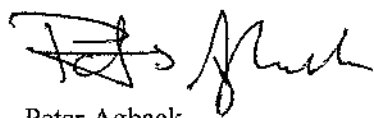
64 384 64 000

Under året har en engångsamortering på 400 000 kr gjorts.
Räntevillkoren på rörliga lån är per 2014-12-31.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	72 283	89 261
Upplupna styrelsearvoden	42 000	42 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 625	10 625
Förutbetalda avgifter och hyror	157 130	173 293
Beräknad upplupen revision	12 000	12 500
Fjärrvärme	23 369	16 362
Fastighetsel	26 128	24 783
Snöröjning	1 619	544
Trädgårdsskötsel	1 300	0
Avfallshantering	1 660	0
Vatten	2 179	0
	350 293	369 368

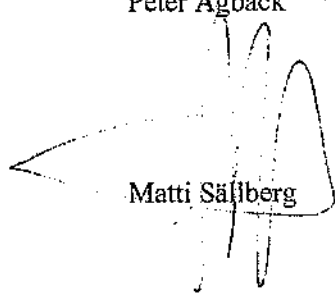
Stockholm den 20/4 2015



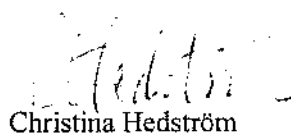
Peter Agback



Maria Dahlquist

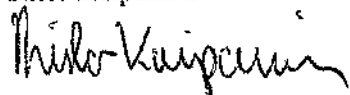


Matti Sällberg

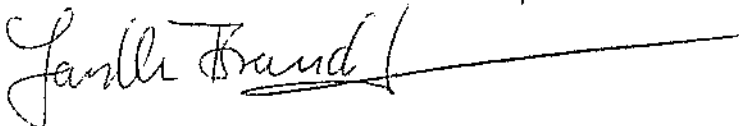


Christina Hedström

Risto Kaipainen



Min revisionsberättelse har lämnats 27 april 2015



Jan-Ove Brandt KPMG
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dyrningen, org. nr 769604-7328

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dyrningen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dyrningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dyrningen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

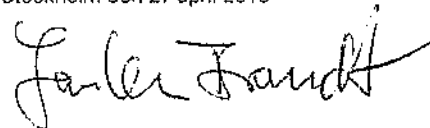
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor