

Årsredovisning 2020

Brf Dyningen

Org nr 769604-7328



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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dyningen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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.

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. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för 2020 på 1 429 (1 377) kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 92 287 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 287 000 kr och markvärde 52 000 000 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 Etcon 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. Årsavgiften uppgår till 608 (608) kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond ska göras med 277 000 (277 000) kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kaj Holmberg Anna-Karin Persson Göran Isaksson Pirjo Kulkki Ylva Voxby	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Hans Larsson Erik Scherdin	

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter två i förening.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Jörgen Götehed
Borevision

Ordinarie

Joakim Mattsson

Suppleant

Valberedning

Maria Dahlquist
Matti Sällberg

Väsentliga händelser under året

Väsentliga händelser under året omfattar att föreningens äldsta lån, som förföll 30/10, har bundits om på 5 år. Nya räntan är 0,69% jämfört med tidigare ränta 1,00%. Räntesänkningen på detta lån och räntesänkningen på ett av lånen förra året har resulterat i ca 32 000 kr lägre räntekostnad år 2020. Se not 10 för lånevillkoren.

Nya modernare switchar har installerats och samtliga lägenheter har fått en ny converter. Utifrån denna förändring har ett gemensamt gruppavtal för internet tecknats hos Bahnhof. Avgiften för internetabonnemanget finns med på månadsavin från Fastum.

Stockholms Stad gjort en Fastighetsägartillsyn där styrelsens egenkontrollarbete har granskats (förebyggande arbete för att undvika olägenheter för människors hälsa och miljö) och godkänts.

Vidare har offert tagits in och förberedelser gjorts inför en större hissrenovering sommaren 2021.

Under året har också beslut tagits om att föreningen installerar 3 st laddstolpar i Samfällighetens garage. Installationen sker under våren 2021.

Utförda underhållsåtgärder

Större underhållsåtgärder under året inkluderar genomförandet av en omfattande lägenhetssyn där samtliga lägenhet inspekterades för att minska risken för brand och vattenskador. Vissa av de brister som upptäcktes har åtgärdats men ett flertal åtgärder har skjutits framåt tills risken för Covid19 är borta.

Ett nytt modernare inpasseringssystem som har batteribackup och funktion för elektronisk nyckel ”tagg” har installerats.

Föreningen har installerat en ny cirkulationspump för att få stabilt varmvatten samt förbättrat hängränornas konstruktion för att underlätta åtkomst till och rensning av dem.

Två spruckna fasadfönsterrutor är utbytta och alla medlemmar har fått nya ventilationsfilter till alla sina fönster.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (48) medlemmar. Under året har 3(3) medlemmar tillträtt samt 3(3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2(2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 060	2 075	2 031	2 012	2 063
Resultat efter finans poster	-146	-974	-245	-71	41
Soliditet (%)	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Resultat exkl. avskrivningar	403	-394	322	479	590
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,1	1,1	1,3	1,3	1,9
Fastighetslån kr/kvm	8 114	8 145	8 176	8 206	8 237
Belåningsgrad (%)	23	23	23	23	23
Årsavgift kr/kvm	608	608	608	608	625

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 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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 630 000	1 471 405	-817 687	-973 665	69 310 053
Disposition av föregående års resultat:		-764 150	-209 515	973 665	0
Årets resultat				-146 213	-146 213
Belopp vid årets utgång	69 630 000	707 255	-1 027 202	-146 213	69 163 840

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 027 203
årets förlust	-146 213
	-1 173 416
behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	277 000
i ny räkning överföres	-1 450 416
	-1 173 416

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 059 971	2 075 460
Övriga rörelseintäkter		0	5 236
Summa rörelseintäkter		2 059 971	2 080 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 194 971	-2 017 745
Övriga externa kostnader	4	-201 592	-196 087
Personalkostnader	5	-42 056	-41 188
Avskrivningar		-549 000	-549 000
Summa rörelsekostnader		-1 987 619	-2 804 020
Rörelseresultat		72 352	-723 324
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 565	-250 342
Summa finansiella poster		-218 565	-250 342
Resultat efter finansiella poster		-146 213	-973 666
Årets resultat		-146 213	-973 665

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 889 958	89 433 958
Markanläggning	7	68 476	73 476
Summa materiella anläggningstillgångar		88 958 434	89 507 434
Summa anläggningstillgångar		88 958 434	89 507 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		438	1 938
Övriga fordringar	8	1 579 611	1 342 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	139 041	109 676
Summa kortfristiga fordringar		1 719 090	1 453 887
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		255 486	256 736
Summa kassa och bank		255 486	256 736
Summa omsättningstillgångar		1 974 576	1 710 623
SUMMA TILLGÅNGAR		90 933 010	91 218 057

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 630 000	69 630 000
Fond för yttre underhåll		707 255	1 471 405
Summa bundet eget kapital		70 337 255	71 101 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 027 203	-817 688
Årets resultat		-146 213	-973 665
Summa fritt eget kapital		-1 173 416	-1 791 353
Summa eget kapital		69 163 839	69 310 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 998 000	13 706 740
Summa långfristiga skulder		11 998 000	13 706 740
Kortfristiga skulder			
Kortfr del långfr skulder	10	9 196 740	7 568 000
Leverantörsskulder		114 881	208 044
Skatteskulder		115 782	114 258
Övriga skulder		18 209	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	325 559	310 963
Summa kortfristiga skulder		9 771 171	8 201 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 933 010	91 218 057

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Markanläggning	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 588 512	1 588 512
P-plats och garage	247 400	250 400
Kabel-TV och bredband	28 160	0
Elavgifter	122 170	157 192
Vattenavgifter	73 690	79 300
Öresutjämning	40	55
	2 059 972	2 075 459

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	95 009	94 871
Trädgårdsskötsel	26 501	23 063
Städkostnader	32 917	32 917
Hyra av entrémattor	5 067	3 877
Snöröjning/sandning	11 304	25 345
Hisskostnader	32 018	31 919
Fastighetsägartillsyn	7 200	0
Gemensamhetsanläggning	135 164	85 996
Reparationer	19 908	63 817
Underhåll	195 060	1 041 150
Fastighetsel	219 019	253 316
Uppvärmning	174 674	158 851
Vatten och avlopp	27 918	44 133
Avfallshantering	20 506	21 456
Försäkringskostnader	51 315	42 762
Självrisiker	0	29 677
Kabel-tv	62 769	62 632
Bredband	50 598	0
Försäkringsersättningar	-4 556	-29 677
Försäkringsskada	1 500	0
Förbrukningsinventarier	132	20 863
Förbrukningsmaterial	18 500	1 177
Trivselåtgärder	12 448	9 600
	1 194 971	2 017 745

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	12 870	12 870
Fastighetsavgift	45 024	44 704
Porto	2 000	1 500
Föreningsgemensamma kostnader	154	11 299
Revisionsarvode	16 000	15 669
Ekonomisk förvaltning	71 251	66 752
Bankkostnader	2 952	2 750
Juridisk konsultation	15 938	0
Underhållsplan	11 875	11 625
Medlems-/föreningsavgifter	8 492	7 487
Övriga poster	15 036	11 441
Upprättande av energidekl	0	9 990
	201 592	196 087

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	34 063	33 360
Sociala avgifter	7 993	7 828
	42 056	41 188

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 471
Ingående avskrivningar	-4 804 514	-4 260 514
Årets avskrivningar	-544 000	-544 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 348 514	-4 804 514
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	88 889 957	89 433 957
Taxeringsvärden byggnader	45 287 000	45 287 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	97 287 000	97 287 000

Not 7 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 528	156 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 528	156 528
Ingående avskrivningar	-83 052	-78 052
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 052	-83 052
Utgående redovisat värde	68 476	73 476

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34	199
Avräkningskonto förvaltare	1 579 577	1 320 374
Andra kortfristiga fordringar	0	21 700
	1 579 611	1 342 273

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Samfällhetsavgift	24 388	19 510
Ekonomisk förvaltning	18 900	18 219
Kabel-tv	15 699	15 692
Fastighetsförsäkring	60 543	51 315
Medlemskap Bostadsrätterna	5 040	4 940
Bredband	14 471	0
	139 041	109 676

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek lån 187724	1,03	2021-10-30	6 345 000	6 365 000
Stadshypotek lån 187725	0,97	2021-09-30	2 771 740	2 791 740
Stadshypotek lån 369441	1,18	2024-06-01	4 610 000	4 630 000
Stadshypotek lån 457279	0,69	2025-10-30	7 468 000	7 488 000
			21 194 740	21 274 740
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 80 000

Lån som förfaller inom ett år: 9 096 740

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	23 101	26 840
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Sociala avgifter	10 625	10 625
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	23 561	26 940
Fjärrvärme	32 720	17 479
Vatten- och avlopp	7 520	7 172
Förutbetalda avgifter och hyror	168 032	161 907
	325 559	310 963

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Stockholm den

Kaj Holmberg
Ordförande

Anna-Karin Persson

Pirjo Kulkki

Göran Isaksson

Ylva Voxby

Vår revisionsberättelse har lämnats
Borevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor