

Årsredovisning

för

Brf Dyningen

769604-7328

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Dyningen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 15 mars 2007.

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 2018 på 1 337 (1 315) kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 358 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 358 000 kr och markvärde 35 000 000 kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. 

Väsentliga händelser under året omfattar justeringar av kostnaden för el från 1 kr /kwh till 1,5 kr/kwh och kostnaden för varmvatten från 63 kr/kbm till 75 kr/kbm. De justerade kostnaderna reflekterar de verkliga kostnader föreningen betalar för el och varmvatten t.ex så har kostnaden för varmvatten inte reglerats sedan år 2012. Kostnadsjusteringarna trädde i kraft den 1 oktober 2018.

Utförda underhållsåtgärder

Större underhållsåtgärder under året inkluderar tätning av balkongbjälklag och plåtarbeten på balkonger i syfte att förbättra vattenavrinningen. Vidare har föreningen genomfört fuktmätning utan anmärkning. Föreningen har installerat cykelupphängning i förrådet i hus 22 lika den som installerats i hus 20. Föreningen har under året utsatts för skadegörelse av häck mot vattnet orsakat av bäver. Fler medlemmar med terrasser mot vattnet har drabbats av skadegörelsen. Styrelsen har beslutat att ersätta samtliga häckar av den typ som bävern skadat samt att restaurera övriga buskar. Vidare har styrelsen i syfte att försvåra framtida bäverangrepp, beslutat att förlänga det staket som idag finns mot gården till att gå längs föreningens båda fastigheter. Arbetet planeras genomföras under våren 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (46) medlemmar. Under året har 3 (5) medlemmar tillträtt samt 2 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (4) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 031	2 012	2 063	2 172	2 168
Resultat efter finans poster	-245	-71	41	149	41
Soliditet (%)	76,16	76,26	76,19	75,31	75,25
Resultat exkl. avskrivningar	322	479	590	702	589
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,31	1,32	1,90	2,04	2,45
Fastighetslån kr/kvm	8 176	8 206	8 237	8 641	8 664
Belåningsgrad (%)	23	23	23	24	24
Årsavgift kr/kvm	608	608	625	676	675

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	1 589 802	-620 746	-70 637	70 528 419
Disposition av föregående års resultat:		12 100	-82 737	70 637	0
Årets resultat				-244 701	-244 701
Belopp vid årets utgång	69 630 000	1 601 902	-703 483	-244 701	70 283 718

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-703 484
årets förlust	-244 701
	-948 185

behandlas så att	
i anspråkstagande från yttre fond	-265 497
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	135 000
i ny räkning överföres	-817 688
	-948 185

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 030 727	2 012 105
Summa rörelseintäkter		2 030 727	2 012 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 178 838	-1 051 286
Övriga externa kostnader	4	-218 049	-150 408
Personalkostnader	5	-40 288	-41 379
Avskrivningar	6, 7	-549 000	-549 285
Summa rörelsekostnader		-1 986 175	-1 792 358
Rörelseresultat		44 552	219 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 253	-290 403
Summa finansiella poster		-289 253	-290 384
Resultat efter finansiella poster		-244 701	-70 637
Årets resultat		-244 701	-70 637

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

89 977 958

90 521 958

Markanläggning

7

78 476

83 476

Summa materiella anläggningstillgångar

90 056 434

90 605 434

Summa anläggningstillgångar

90 056 434

90 605 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 869 447

1 538 210

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

100 217

79 453

Summa kortfristiga fordringar

1 969 664

1 617 663

Kassa och bank

Kassa och bank

257 986

259 068

Summa kassa och bank

257 986

259 068

Summa omsättningstillgångar

2 227 650

1 876 731

SUMMA TILLGÅNGAR

92 284 084

92 482 165

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		69 630 000	69 630 000
Fond för yttre underhåll		1 601 902	1 589 802
Summa bundet eget kapital		71 231 902	71 219 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-703 484	-620 747
Årets resultat		-244 701	-70 637
Summa fritt eget kapital		-948 185	-691 384
Summa eget kapital		70 283 717	70 528 418

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	21 274 740	21 374 740
Summa långfristiga skulder		21 274 740	21 374 740

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	80 000	60 000
Leverantörsskulder		213 992	104 411
Skatteskulder		112 344	82 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	319 291	331 940
Summa kortfristiga skulder		725 627	579 007

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 284 084 92 482 165

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 588 512	1 588 512
P-plats och garage	253 200	251 100
Elavgifter	117 145	105 228
Vattenavgifter	71 852	62 271
Filterbyte	0	5 000
Öresutjämning	18	-6
	2 030 727	2 012 105

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	74 188	70 755
Trädgårdsskötsel	23 733	18 000
Kostnader i samband med städdagar	318	649
Städkostnader	33 292	30 117
Hyra av entrémattor	3 619	4 230
Snöröjning/sandning	18 385	14 706
Hisskostnader	50 616	51 116
Brandskyddsarbete	23 800	2 650
Gemensamhetsanläggning	65 874	103 043
Reparationer	36 366	41 956
Hissreparationer	0	5 700
Underhåll	265 497	138 033
Fastighetsel	230 703	220 546
Uppvärmning	171 918	142 252
Vatten och avlopp	45 907	46 273
Avfallshantering	21 300	42 067
Försäkringskostnader	37 031	32 410
Kabel-tv	52 838	52 696
Förbrukningsinventarier	4 936	1 991
Förbrukningsmaterial	18 256	32 096
Trivselåtgärder	261	0
	1 178 838	1 051 286

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	40 740	0
Fastighetsavgift	43 104	42 080
Porto	2 000	2 242
Föreningsgemensamma kostnader	13 714	6 367
Revisionsarvode	20 750	13 125
Ekonomisk förvaltning	68 609	67 279
Bankkostnader	3 082	2 001
Underhållsplan	11 375	8 532
Medlems-/föreningsavgifter	7 022	7 022
Övriga poster	7 653	1 760
	218 049	150 408

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	31 800	32 416
Sociala avgifter	8 488	8 963
	40 288	41 379

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 472
Ingående avskrivningar	-3 716 514	-3 172 447
Årets avskrivningar	-544 000	-544 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 260 514	-3 716 514
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	89 977 957	90 521 958
Taxeringsvärden byggnader	38 358 000	38 358 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	73 358 000	73 358 000

Not 7 Markanläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	156 528	156 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 528	156 528
Ingående avskrivningar	-73 052	-67 834
Årets avskrivningar	-5 000	-5 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 052	-73 052
Utgående redovisat värde	78 476	83 476

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	31 950	43 138
Avräkningskonto förvaltare	1 837 497	1 495 072
	1 869 447	1 538 210

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Samfällhetsavgift	19 510	0
Ekonomisk förvaltning	17 438	17 234
Kabel-tv	15 657	13 209
Fastighetsförsäkring	42 762	37 031
Medlemskap Bostadsrätterna	4 850	4 750
Snöröjning		7 229
	100 217	79 453

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek lån 187724	1,03	2021-10-30	6 385 000	6 405 000
Stadshypotek lån 187725	0,97	2021-09-30	2 811 740	2 831 740
Stadshypotek lån 7486	2,59	2019-06-01	4 650 000	4 670 000
Stadshypotek lån 192221	1,00	2020-10-30	7 508 000	7 528 000
			21 354 740	21 434 740
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-12-31	2017-12-31

Räntekostnader	37 858	37 995
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Sociala avgifter	10 625	10 625
Revision	18 000	13 000
Fastighetsel	28 349	27 488
Fjärrvärme	22 468	24 162
Förutbetalda avgifter och hyror	159 991	176 670
	319 291	331 940

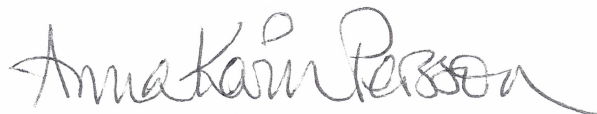
Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

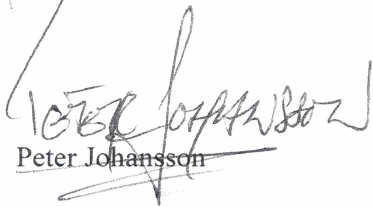
Stockholm den 20190508



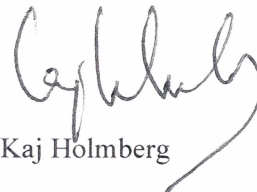
Malin Strähle



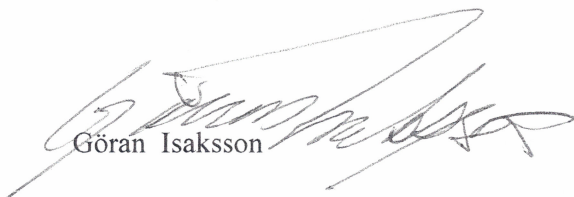
Anna-Karin Persson



Peter Johansson



Kaj Holmberg



Göran Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Borevision i Sverige AB

9/5 2019



Jörgen Götehed

BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dyrningen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dyningen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

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

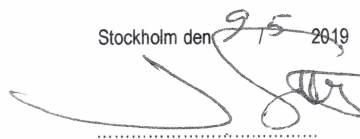
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/5 2019



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor