

Brf Dykaren 23

Org.nr: 716402-8396

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dykaren 23, organisationsnummer 716402-8396, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 upplåter bostäder i Stockholm på adressen Igeldammsgatan 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-11 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Christoffer Swedérus
Kassör	Sofie Zettergren
Sekreterare	Christine Nilsson
Ledamot	Eric Widéen
Ledamot	Susanne Haring
Suppleant	Joel Bauer
Suppleant	Inna Flohr

Revisor

Extern	Daniel Önell
	KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stig Larsson och Hans Söderberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Information om fastigheten

Föreningens adress:
Igeldammsgatan 10
Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1985

Fastighetsbeteckning: Dykaren 23

Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 våningar, med 30 bostadsrätter.

Byggnadens totalyta är 1 434 kvadratmeter, varav 1 318 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BOA och 116 kvadratmeter utgör lägenhetsyta BIA.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	19
1 rok	11	375
2 rok	16	836
3 rok	1	116
4 rok	1	88
Summa	30	1 434

3 rok, bostadsrättens yta utgör biarea då golvnivån ligger under marknivå.

Byggnadens tekniska status:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År Åtgärd - Kommentar

2021 Byte av tryckstegringspump
2020 Mindre åtgärder av rabatter på innergård
2020 Åtgärdad dränering av innergård samt montering av åskledare
2020 Byte eller relining av avloppsrör i källarplan
2019 OVK
2018 Radonmätning
2018 Inköp av nya utemöbler
2018 Energideklaration
2017 Fasadrenovering
2015 Installation av aktivt råttskydd i form av giljotin
2015 Renovering av tak inkl. installation av säkerhetsanordning för snöröjning
2014 Byte av skalskydd baksida
2014 Byte av kodlåsenhet
2013 Byte värmepump
2013 Installation säkerhetsdörrar
2013 Trapphusrenovering
2013 Byte takfläkt
2013 OVK
2013 Byte portkodslås
2013 Stamspolning
2012 Konvertering av hyreslokal till bostadsrätt - Ombyggnad påbörjad hösten 2012
2012 Ombyggnad av innergård
2012 Utbyte av entréport
2011 Skadedjursförebyggande åtgärder
2011 Tillbyggnad 10 st balkonger - På gårdsfasad
2011 Förbättrad tillgänglighet i trapphusentré
2011 Avverkning av "sjuka" almar
2011 Byte av torktumlare
2009 Utbyte av portkodslås
2008 Hissreparation - Omfattande reparation av maskineri
2008 Soprummet målades
2008 Bredband via Com Hem
2008 Energideklaration

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Övriga avtal:

- Fastighetsförsäkring - Bostadsrätterna
- Fastighetsstädning - Helgeborgs städ AB
- Mattbyte Berendsen Textil Service
- Hisservice - Kone AB
- El och fjärrvärme - Fortum AB
- Kabel TV, bredband - Com Hem AB
- Sophantering - Stockholm Vatten Avfall AB

Ekonomi

Under 2020 har två lån upptagits på sammanlagt 1 200 000 kr i syfte att täcka utgifter i samband med OVK besiktningen och de åtgärder som behövdes för att återgå till självdrag i alla lägenheter samt byte eller relining av alla avloppsledningar i källarplan. Lånen har en löptid om fem år.

Löner och ersättningar

Under året har styrelsearvodet uppgått till 35 000 kr, exklusive sociala kostnader.

Avgifter i föreningen

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är enligt gängse rekommendationer. Föreningar tar ut en förhöjd avgift om 20% för de lägenheter som hyrs ut i andra hand. Detta för att täcka administrativa merkostnader och bortfall i arbetsinsats från medlemmar som inte bor i huset. Föreningen godkänner som regel inte korttidsuthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större arbetsinsats i källarplan ägt rum där alla avloppsledningar antingen har bytts ut eller relinats. Det har inneburit att källargolvet har bilats upp och nya rör lagts ner i alla utrymmen utanför lägenheten som ligger i det planet. I lägenheten har rören relinats förutom ett som har bytts ut. Vid återställande av källargolv lades klinkers i tvättstugan istället för målad betong. I samband med detta har även dräneringen på innergården åtgärdats samt att åskledaren har lagats. På innergården har även rabatten längs fasaden grävts upp och träd och buskar avlägsnats till förmån för singel. Resterande rabatter har rensats och nya växter ska planteras under våren 2021.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	42
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	2
Under året har 2 överlåtelser skett.	

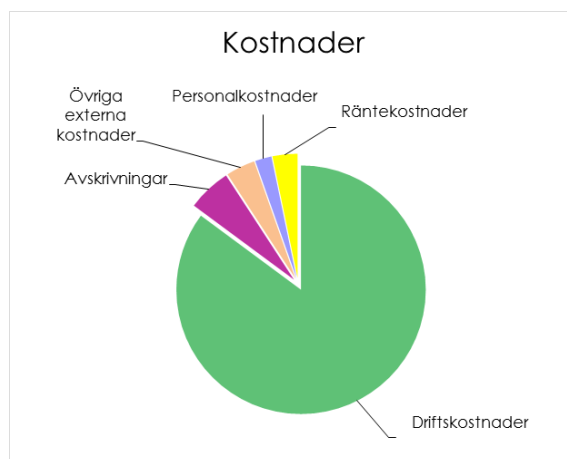
30 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	993	993	992	1 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 161	-69	164	-637
Soliditet ¹ , %	50	59	59	57
Balansomslutning, tkr	11 512	11 539	11 658	11 885
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	686	686	686	686

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 126 226 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 784 249	1 041 603	1 087 957	19 996	-69 467
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			185 370	-185 370	
Balanseras i ny räkning				-69 467	69 467
Årets resultat					-1 160 672
Belopp vid årets utgång	4 784 249	1 041 603	1 273 327	-234 841	-1 160 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-234 841
Årets resultat	-1 160 672
Totalt	-1 395 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	177 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	8 514
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 022 663
Balanseras i ny räkning	-558 364
Totalt	-1 395 513

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Avsättning till balkongfond sker med samma belopp som är inbetalt av medlemmarna under året.

Föreningen ianspråktagar 1 022 663 från fond för yttre underhåll i samband med de stora renoveringskostnaderna för avloppsbyte under 2020.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	992 754	992 610
Övriga rörelseintäkter		11 111	16 795
Summa Rörelseintäkter		1 003 865	1 009 405

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 845 167	-729 741
Övriga externa kostnader	3	-81 643	-105 623
Personalkostnader		-45 996	-45 005
Avskrivningar		-121 992	-121 992
Summa Rörelsekostnader		-2 094 798	-1 002 361

RÖRELSERESULTAT

-1 090 933 **7 044**

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 400	7 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 139	-83 992
Summa Finansiella poster		-69 739	-76 511

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 160 672 **-69 467**

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 160 672 **-69 467**

ÅRETS RESULTAT

-1 160 672 **-69 467**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 950 040	11 072 032
Summa materiella anläggningstillgångar		10 950 040	11 072 032
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 950 040	11 072 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		249	423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	38 351	34 065
Summa kortfristiga fordringar		38 600	34 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		523 492	432 682
Summa kassa och bank		523 492	432 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 092	467 170
SUMMA TILLGÅNGAR		11 512 132	11 539 202

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 825 852	5 825 852
Fond för yttre underhåll		1 273 327	1 087 957
Summa bundet eget kapital		7 099 179	6 913 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-234 841	19 996
Årets resultat		-1 160 672	-69 467
Summa fritt eget kapital		-1 395 513	-49 471
SUMMA EGET KAPITAL		5 703 666	6 864 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 359 950	4 294 676
Summa långfristiga skulder		5 359 950	4 294 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	130 476	121 976
Leverantörsskulder		190 183	170 968
Skatteskulder		2 434	1 708
Övriga skulder		0	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	125 423	84 876
Summa kortfristiga skulder		448 516	380 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 512 132	11 539 202

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Entréport 2012	30	3,3
Innergård 2012	20	5
Inventarier	5	20
Säkerhetsdörrar	30	3,3

Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	984 240	984 240
Balkongavgifter	8 514	8 370
Totalt nettoomsättning	992 754	992 610

Not 2. Driftkostnader	2020	2019
Fastighetsel	28 351	37 230
Uppvärmning	179 179	186 735
Vatten	45 248	43 064
Sophämtning	25 992	23 421
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	17 500
Hissbesiktning	1 899	0
Grundavtal hiss	5 268	4 860
Radonmätning	0	1 730
Fastighetsskötsel	20 701	11 646
Fastighetsstäd	30 189	26 640
Snöröjning	10 749	21 665
Bevakningskostnader	0	7 250
Kabel-TV	23 144	22 662
Försäkring	71 676	67 192
Försäkringsskador	0	3 869
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 870	41 310
Förbrukningsmaterial	1 624	4 871
Förbrukningsinventarier	1 425	1 774
Reparation och underhåll	16 959	0
Rep/underhåll tak	0	8 281
Rep/underhåll portar och lås	0	6 699
Rep/underhåll hiss	3 047	0
Rep/underhåll tvättstuga	12 930	6 685
Rep/underhåll el	18 688	32 422
Rep/underhåll VVS	1 053 217	36 820
Rep/underhåll ventilation	219 363	111 250
Rep/underhåll gård/trädgård	28 391	500
Rep/underhåll övrigt	4 256	3 665
Totalt driftkostnader	1 845 167	729 741

Underhåll/rep övrigt avser underhåll av jour.

Not 3. Övriga externa kostnader	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	41 042	39 345
Extra ekonomisk förvaltning	1 106	3 545
Revisionsarvode	15 250	15 000
Webbsida	4 229	0
Konsultarvode	7 611	38 934
Bankkostnader	1 926	2 037
Övriga administrativa kostnader	0	1 400
Föreningsomkostnader	779	653
Övriga omkostnader	9 700	4 710
Totalt övriga externa kostnader	81 643	105 623

Not 4. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 128 475	9 128 475
Anskaffningsvärde mark	5 333 420	5 333 420
Utgående anskaffningsvärden	14 461 895	14 461 895
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 389 863	- 3 267 871
Årets avskrivningar	- 121 992	- 121 992
Utgående avskrivningar	-3 511 855	-3 389 863
Utgående redovisat värde	10 950 040	11 072 032
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	59 000 000	59 000 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Anticimex AB	1 646	1 591
Bostadsrätterna, fast.försäkring	17 663	16 615
Com Hem AB	5 862	5 786
FRUBO AB	10 146	10 073
Boax Service	3 034	0
Summa	38 351	34 065

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SHB 166747	2029-03-30	2,06 %	550 000	550 000
SHB 794286	2022-10-30	2,59 %	719 124	819 124
SHB 220057	2024-10-30	1,17 %	435 132	439 528
SHB 229232	2024-12-01	1,22 %	1 740 420	1 758 000
SHB 281128	2023-06-01	1,16 %	845 750	850 000
SHB 236339	2024-12-30	1,22 %	700 000	0
SHB 297563	2025-09-01	1,15 %	500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 490 426	4 416 652
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-130 476	-121 976
			5 359 950	4 294 676

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 4 838 046 kronor.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	79 391	40 626
Upplupna utgiftsräntor	9 137	6 627
Fortum	25 022	26 519
Stockholm Vatten och Avlopp	11 873	11 104
Summa	125 423	84 876

Not 8. Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

9 650 000

9 650 000

Summa:

9 650 000

9 650 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2021

Christoffer Swedérus

Sofie Zettergren

Christine Nilsson

Eric Widéen

Susanne Haring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor