

Årsredovisning

för

Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dykaren 12 ombyggdes 1981 till 1983 till nuvarande skick och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 46 lägenheter (samtliga bostadsrätter) och 3 lokaler, där lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage med 26 p-platser för bilar samt 5 p-platser för motorcyklar.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

3 st 3,5 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 755 kvm Total lokalyta: 815 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr.o.m.</i>
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	475,5	2007-04-01
EC Effektivensess Consultans Sverige AB	116,0	2013-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-19 bestått av:

Ordinarie	Daniel Varsanyi	Ordförande
	Ann Hofsten	Kassör
	Per Stam	Sekreterare
	Owe Johansson	Ledamot

Suppleanter

Hans Falkenhorn
Anton Gisterå
Richard Forrest
Katharina Kellquist

Revisorer		
Ordinarie AB	Karin Hübinette	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Suppleant AB	Eva Andersson	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Valberedning		
	Rolf Ahlström Sophie Lidebjer	

Fastighetens tekniska status

En förnyad underhållsplan upprättades under 2012 och den uppdateras årligen av styrelsen. (se även nedan under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 225 931 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 643 723 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 129 975 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 1 513 748 kronor har belastat resultatet.

Året inleddes med att ett fiberoptiskt bredband installerades i varje lägenhet samt till de lokalhyresgäster som så önskade. Installationen gjordes utav underentreprenörer till Ownit bredband. Vi tecknade även ett treårigt bredbandsavtal med Ownit som löper ut första kvartalet 2017. Detta gjordes för att tillhandahålla snabbt och stabilt bredband under ett gruppavtal med föreningen som enskild medlem hade fått svårt att komma ned i prismässigt själva.

Under kvartal två 2014 påbörjades installationen utav säkerhetsdörrar till lägenheterna, lokalerna och de allmänna utrymmena såsom tvättstuga, hobbyrum, cykelrum i de fyra trapphusen fastigheten har. Till vår hjälp tog vi arkitekt Anna-Paula Andersson boendes i bostadsrättsföreningen för utformandet av tidsenliga speglar och foder till dörrarna. Dörrarna tillverkades och installerades av företaget Säker Bostad som är specialiserade på säkerhetsdörrar. Projektet avslutades under kvartal fyra efter sommaruppehåll och ett antal efterarbeten.

Vidare omorganiserades de på gården placerade blomlådorna genom omplantering och nyplantering av nya växter för att få en gemytligare och grönare innergård.

Under det rådande lågränteläget bestämdes det att föreningen skulle amortera extra pga den då relativt stora kassan. Under kvartal två amorterade bostadsrättsföreningen utöver den ordinarie amorteringen om 2% av lånestocken årligen ytterligare 500 000 kr.

Under december 2014 slutade vi året med att byta TV-leverantör från ComHem till Canal Digital.

Under första kvartalet 2015 påbörjades renoveringen av källarutrymmet under gathuset för att kunna minska fuktgenomsläppet, fräscha upp ytorna och byta vissa avloppsrör. Arbetet fortgår och beräknas vara klart till sommaren.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 809 kvm lokalytor.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2014. Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 578 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 028	4 040	3 990	3 944
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-351	1 031	464	1 242
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	74	74	74	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 503	2 428	2 354	2 278
Lån kronor per kvm yta	2 802	2 972	3 032	3 398
Kassalikviditet (%)	155	264	160	242
Soliditet (%)	43	43	40	36
Årsavgifter bostäder kronor/kvm boyta	578	578	578	578

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Soliditet visar föreningens ekonomiska ställning och är föreningens egna kapital i relation till balansomslutningen. Vid bedömningen av soliditet bör även fastighetens taxeringsvärde beaktas.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 444 618
årets förlust	-350 747
	2 093 871
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	74 700
i ny räkning överföres	2 019 171
	2 093 871

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 028 390	4 039 846
Övriga rörelseintäkter		31 765	17 205
Summa rörelseintäkter		4 060 155	4 057 051
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 539 438	-2 183 213
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-220 966	-160 074
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 238	-248 035
Summa rörelsekostnader		-4 003 641	-2 591 322
Rörelseresultat		56 514	1 465 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 941	21 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 202	-456 888
Summa finansiella poster		-407 261	-435 015
Resultat efter finansiella poster		-350 747	1 030 714
Resultat före skatt		-350 747	1 030 714
Årets resultat		-350 747	1 030 714

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 547 250	22 660 513
Summa materiella anläggningstillgångar		22 547 250	22 660 513
Summa anläggningstillgångar		22 547 250	22 660 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		210 639	97 689
Övriga fordringar	7	1 732 385	2 549 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 609	32 269
Summa kortfristiga fordringar		1 994 633	2 679 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		114 544	114 544
Summa kassa och bank		114 544	114 544
Summa omsättningstillgångar		2 109 177	2 794 422
SUMMA TILLGÅNGAR		24 656 427	25 454 935

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 662 380	5 662 380
Upplåtelseavgifter		385 306	385 306
Yttre reparationsfond		2 503 225	2 428 525
Summa bundet eget kapital		8 550 911	8 476 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 444 618	1 488 604
Årets resultat		-350 747	1 030 714
Summa fritt eget kapital		2 093 871	2 519 318
Summa eget kapital		10 644 782	10 995 529
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 539 800	13 300 000
Övriga skulder		113 765	113 765
Summa långfristiga skulder		12 653 565	13 413 765
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		266 800	280 000
Leverantörsskulder		109 531	90 840
Skatteskulder		2 648	12 506
Övriga skulder	11	97 908	101 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	881 193	561 173
Summa kortfristiga skulder		1 358 080	1 045 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 656 427	25 454 935
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 488 800	23 488 800
Summa ställda säkerheter		23 488 800	23 488 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 646 668) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader	10 - 20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	1 486 690	1 494 941
Hysesintäkter garage och p-platser	256 800	259 200
Hysesintäkter övriga	15 293	11 342
Årsavgifter bostäder	2 171 316	2 171 316
Hysesbortfall ./.	-33 785	-28 468
Debiterade avgifter	132 076	131 515
Övriga ersättningar och intäkter	31 765	17 205
	4 060 155	4 057 051

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	225 931	236 923
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 513 748	502 326
	1 739 679	739 249

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	138 030	85 609
Övriga utgifter för köpta tjänster	61 147	0
Besiktning / Serviceavtal	14 214	13 236
Yttre skötsel / Snöröjning	339 634	10 794
Fastighetsel	101 925	99 255
Uppvärmning	627 900	663 689
Vatten	63 048	75 279
Sophämtning	81 814	82 240
Fastighetsförsäkring	69 824	64 106
Självrisk/reparation försäkringsskador	-12 528	96 913
Kabel-TV / Internet	120 767	59 182
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	193 982	193 660
	1 799 757	1 443 963

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	71 486	34 543
Revisionsarvode	14 348	13 894
Förvaltningsarvode	70 091	65 625
Övriga externa tjänster/kostnader	43 046	18 999
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 995	27 012
	220 966	160 073

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 547 456	21 547 456
Nyanskaffningar	129 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 677 431	21 547 456
Ingående avskrivningar	-6 270 943	-6 022 908
Årets avskrivningar	-243 238	-248 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 514 181	-6 270 943
Utgående redovisat värde	15 163 250	15 276 513
Taxeringsvärden byggnader	47 600 000	47 600 000
Taxeringsvärden mark	49 200 000	49 200 000
	96 800 000	96 800 000
Bokfört värde byggnader	15 163 250	15 276 513
Bokfört värde mark	7 384 000	7 384 000
	22 547 250	22 660 513

Årets nyanskaffning avser säkerhetsdörrar där den totala kostnaden var 1 299 750 kronor, varav värdehöjande del 129 975 kronor.

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	1 500	1 955
Andra kortfristiga fordringar	0	15 422
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 730 885	2 532 543
	1 732 385	2 549 920

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 816	10 742
Förutbetalt vatten	5 630	0
Förutbetald kabel-TV	26 074	14 976
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 088	6 551
	51 608	32 269

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 428 525	1 488 603	1 030 715
Disposition av föregående års resultat:			74 700	956 015	-1 030 715
Årets resultat					-350 747
Belopp vid årets utgång	5 662 380	385 306	2 503 225	2 444 618	-350 747

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 74 700/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	3,61	2017-06-01	3 800 000	3 880 000
Stadshypotek AB	1,70	Rörligt	3 306 600	3 880 000
Stadshypotek AB	3,24	2015-06-01	5 700 000	5 820 000
Avgår kortfristig del lån			-266 800	-280 000
			12 539 800	13 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 472 600 kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	97 908	101 122
	97 908	101 122

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	4 528	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	500 289	532 293
Förutbetald moms	-73 112	-73 375
Upplupna uppvärmningskostnader	75 329	69 500
Upplupna elavgifter	13 032	10 935
Upplupna renhållningsavgifter	422	3 819
Upplupna reparationer och underhåll	346 703	4 002
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	881 191	561 174

Stockholm den

17 maj 2015



Daniel Varsanyi



Per Stam

Owe Johansson

Ann Hofsten

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Karin Hübinette
Auktoriserad revisor