

# Årsredovisning

för

## Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2016



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten initials 'dv' in blue ink.*

*Handwritten text '1B 4' in blue ink.*

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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 bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 809 kvm lokalytor.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

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:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid fr.o.m.
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	475,5	2007-04-01
IDI Profiling AB	116,0	2013-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

K

DV  
J.B

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.

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

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-19 bestått av:

Ordinarie	Daniel Varsanyi Jennie Bergström Richard Forrest Owe Johansson Alar Soosaar	Ordförande Kassör Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleanter	Hans Falkenhorn Anton Gisterå Maria Sjölund Erik Sunesson	
Revisorer		
Ordinarie AB	Karin Hübinette	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Suppleant AB	Eva Andersson	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Valberedning	Ann Hofsten Per Stam	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln hanteras av BK Fastighetsservice.

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

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 366 784 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 41 601, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 41 601 har belastat resultatet.

Under maj månad utförde Stockholm Batongkonsult AB en betongteknisk och inventering av balkongerna. Man utförde detta på samtliga balkonger i föreningen. Av rapporten framkom det att det behövs viss renovering av balkonger, dock inte alla. Renovering kommer att ske under 2017.

*J.B.*  
*DR*  
*K*

Föreningen kontrakterade ÅF, för att göra en energikartläggning av huset. I den framkom det att föreningen kan spara pengar genom relativt små ingrepp. Arbetet för att implantera förändringarna kommer att ske under 2017

Styrelsen ha under sommar och hösten tagit fram underlag och sökt bygglov för att sälja av två trappuppgångar som inte används. Tanken är att ytan ska säljas till de lägenheter som är angränsande. Under december hölls en extra föreningsstämma som med majoritet röstade genom beslutet. Beslutet har överklagats till hyresnämnden.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser 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 70 (70) medlemmar.

#### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2016. Genomsnittlig avgift per 2016-12-31 uppgår till 578 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 070	4 032	4 028	4 040
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 375	-704	-351	1 031
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	74	74	74	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 653	2 578	2 503	2 428
Lån kronor per kvm yta	2 725	2 757	2 802	2 972
Kassalikviditet (%)	241	120	155	264
Soliditet (%)	45	42	43	43
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.

JB  
HT

**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 577 925	2 019 171	-704 207	9 940 575
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			74 700	-74 700		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-704 207	704 207	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					1 374 931	1 374 931
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 662 380</b>	<b>385 306</b>	<b>2 652 625</b>	<b>1 240 264</b>	<b>1 374 931</b>	<b>11 315 506</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 240 264
årets vinst	1 374 931
	<b>2 615 195</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	74 700
i ny räkning överföres	2 540 495
	<b>2 615 195</b>

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

F  
JB  
K

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 069 551	4 032 066
Övriga rörelseintäkter		17 459	20 317
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 087 010</b>	<b>4 052 383</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 025 823	-3 775 490
Övriga externa kostnader	5	-255 404	-503 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 937	-231 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 513 163</b>	<b>-4 510 472</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 573 847</b>	<b>-458 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 494	28 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 410	-274 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 916</b>	<b>-246 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 374 931</b>	<b>-704 207</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 374 931</b>	<b>-704 207</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 374 931</b>	<b>-704 207</b>

DU  
K  
J.B.  
K

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 083 376	22 315 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 083 376</b>	<b>22 315 313</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 083 376</b>	<b>22 315 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		22 752	350
Övriga fordringar	7	2 630 296	970 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 367	44 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 708 415</b>	<b>1 014 620</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		117 254	114 544
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>117 254</b>	<b>114 544</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 825 669</b>	<b>1 129 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 909 045</b>	<b>23 444 477</b>

Dv     #  
Lm     JB  
K     [Signature]

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 047 686	6 047 686
Yttre reparationsfond		2 652 625	2 577 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 700 311</b>	<b>8 625 611</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 240 264	2 019 171
Årets resultat		1 374 931	-704 207
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 615 195</b>	<b>1 314 964</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 315 506</b>	<b>9 940 575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 306 200	12 453 000
Övriga skulder		113 765	113 765
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 419 965</b>	<b>12 566 765</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	146 800	146 800
Leverantörsskulder		178 310	140 113
Skatteskulder		26 994	3 844
Övriga skulder	11	84 723	55 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	736 747	590 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 173 574</b>	<b>937 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 909 045</b>	<b>23 444 477</b>

*Sw J*  
*dv JB*  
*K* *Boij*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2)*.

#### 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. 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.

Kassalikviditet (%)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

idv +  
A  
K JB.  
[Signature]

### Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	1 488 240	1 470 356
Hysesintäkter garage och p-platser	294 000	280 810
Hysesintäkter övriga	19 767	14 212
Årsavgifter bostäder	2 171 316	2 171 316
Hysesbortfall ./.	-56 900	-36 704
Debiterade avgifter	153 128	132 076
Övriga ersättningar och intäkter	17 459	20 317
	<b>4 087 010</b>	<b>4 052 383</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	366 784	338 158
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	41 601	1 909 908
	<b>408 385</b>	<b>2 248 066</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	104 898	136 697
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	5 491
Besiktning / Serviceavtal	116 193	15 328
Yttre skötsel / Snöröjning	38 066	30 095
Fastighetsel	97 656	95 975
Uppvärmning	662 258	638 412
Vatten	87 381	94 152
Sophämtning	93 540	98 793
Fastighetsförsäkring	78 716	74 582
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	16 334
Kabel-TV / Internet	120 402	126 386
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	218 328	195 178
	<b>1 617 438</b>	<b>1 527 423</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	-170 286	223 886
Revisionsarvode	19 025	17 604
Förvaltningsarvode	67 754	70 279
Övriga externa tjänster/kostnader	305 557	171 830
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 354	19 446
	<b>255 404</b>	<b>503 045</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.B." and "K".

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 677 431	21 677 431
Nyanskaffningar		0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 384 000	7 384 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 061 431</b>	<b>29 061 431</b>
Ingående avskrivningar	-6 746 118	-6 514 181
Årets avskrivningar	-231 937	-231 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 978 055</b>	<b>-6 746 118</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 083 376</b>	<b>22 315 313</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 400 000	47 600 000
Taxeringsvärden mark	71 600 000	49 200 000
	<b>122 000 000</b>	<b>96 800 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 685	1 600
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 628 611	968 658
	<b>2 630 296</b>	<b>970 258</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 481	12 553
Förutbetald kabel-TV	26 788	26 034
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 097	5 426
	<b>55 366</b>	<b>44 013</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	3,61	2017-06-01	3 640 000	3 720 000
Stadshypotek AB	0,66	Rörligt	3 173 000	3 239 800
Stadshypotek AB	0,94	2018-06-01	5 640 000	5 640 000
Avgår kortfristig del lån			-146 800	-146 800
			<b>12 306 200</b>	<b>12 453 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 19 000 kronor.

Handwritten signatures and initials: Jv, JB, K.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	23 488 800	23 488 800
	<b>23 488 800</b>	<b>23 488 800</b>

**Not 11 Övriga skulder**

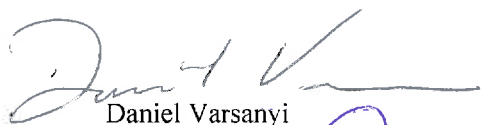
	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	80 763	55 710
Mottagna depositioner (kortfristig)	3 960	0
	<b>84 723</b>	<b>55 710</b>

DV  
A JB  
K

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 629	1 663
Förskottsbetalda hyror/avgifter	589 316	522 794
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-77 145	-73 375
Upplupna uppvärmningskostnader	66 142	71 409
Upplupna elavgifter	11 403	3 966
Upplupna renhållningsavgifter	876	731
Upplupna reparationer och underhållskostnader	130 527	49 483
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	<b>736 748</b>	<b>590 671</b>

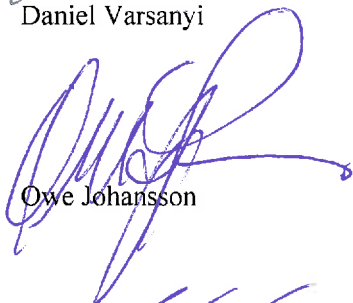
Stockholm den 23/4 2017



Daniel Varsanyi



Jennie Bergström



Owe Johansson



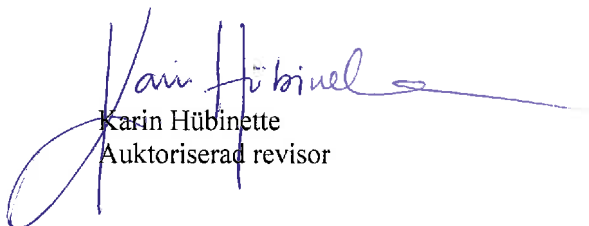
Richard Forrest



Alar Soosaar

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 26 april 2017



Karin Hübinette  
Auktoriserad revisor