

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Daggen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Julius Kis	Ordförande
Dan Richard Karström	Sekreterare
Frida Heléne Granlund	Kassör
Elin Katerina Ahlm Koutsoubakis	Ledamot
Caroline Maria Ekehult	Ledamot
Erik Jonas Häckner	Ledamot
John Jagat Sorber	Ledamot
Ljubomir Minev	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pia Andersson	Ordinarie Extern	Borevision i Sverige AB
Hans Ola Lundström	Revisorssuppleant	

Valberedning

Barbro Trygg
Matilda Zotterman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DAGGEN 2	1985	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

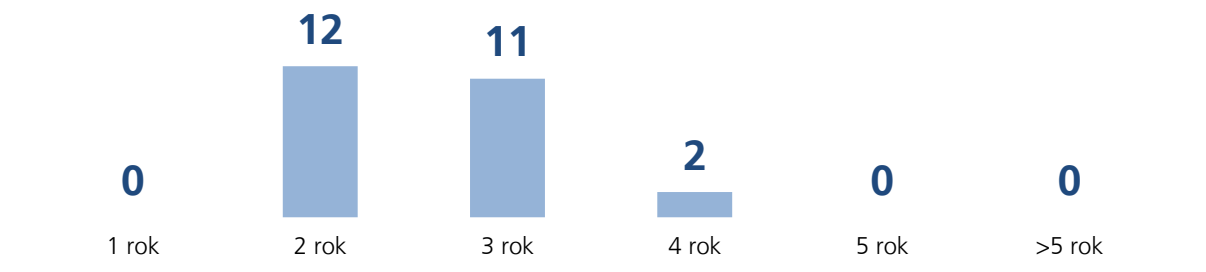
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 727 m², varav 1 691 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensam takterass
Övernattningsrum
Cykelförråd (utanför port)

Kommentar

lordningställd under 2009
Inrett under 2012
Fönster renoverade 2019

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2019	
Renovering av port	2019	
Målning av garagedörrar	2019	
WC-stol utbytt i tvättstugan	2018	
Genomgång av ventilation	2018 - 2019	Installation av ny tryckstyrd fläkt för ventilation
Ny miljöstation	2017	
Uppgradering av belysning i gemensamma utrymmen	2017	
Renovering av burspråk; tilläggsisolering, förbättrad avrinning samt ny puts.	2014	På inrådan av SBC
Installation av ny hiss	2013	
Byte av termostater och ventiler i alla element. Injustering av värmesystem	2012	
Uppgradering av undercentral för värme	2010	
Renovering av piskbalkong	2009	Omgjord till gemensam takterass
Renovering av trapphus	2007	
Renovering källare	2006	
Omputsning av fasad	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Elstambyte	2002 - 2003	
Rörstambyte	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2020	
Renovering av bastu och relaxdel	2021-2024	Ej inplanerad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

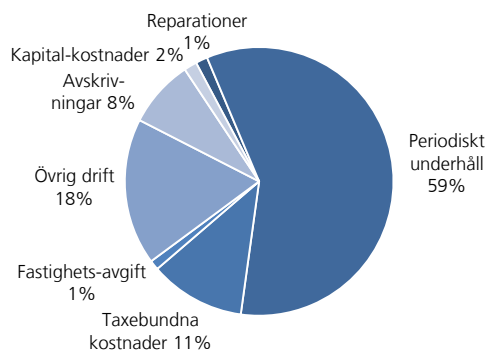
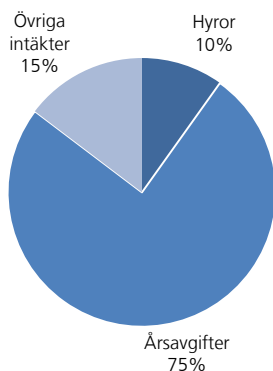
Föreningens ekonomi

Lån tecknades under 2019 för att täcka kostnader för renovering av fönster, tak, garagedörrar och port. Faktiska kostnader är lägre än budgeterat och en amortering kommer att göras under Q3 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	496 404	453 479
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 177 231	1 085 538
Finansiella intäkter	0	13
Minskning kortfristiga fordringar	2 037	0
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 119	0
	3 213 387	1 085 551
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 814 910	927 874
Finansiella kostnader	47 860	27 468
Ökning av kortfristiga fordringar	0	491
Minskning av kortfristiga skulder	0	86 793
	2 862 770	1 042 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	847 021	496 404
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	350 617	42 925

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fönster i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Putsskador i samband med fönsterrenovering har åtgärdats.

Garagedörrar samt förrådsdörr har målats och porten har renoverats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	549	549	542
Hyror/m ² hyresrättsyta	945	945	945	934
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 251	1 016	1 016	1 089
Elkostnad/m ² totalyta	26	19	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	145	133	136	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	16	16	25
Soliditet (%)	48	75	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 940	-124	-309	-120
Nettoomsättning (tkr)	1 043	1 022	1 015	955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 691 m² bostäder och 36 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 717 959	0	0	1 717 959
Upplåtelseavgifter	5 356 114	0	0	5 356 114
Fond för yttre underhåll	383 136	118 725	0	264 411
S:a bundet eget kapital	7 457 209	118 725	0	7 338 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 908 578	-118 725	-123 844	-1 666 009
Årets resultat	-1 939 591	-1 939 591	123 844	-123 844
S:a ansamlad förlust	-3 848 169	-2 058 316	0	-1 789 853
S:a eget kapital	3 609 040	-1 939 591	0	5 548 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 939 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 789 853
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-118 725</u>
summa balanserat resultat	-3 848 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>383 136</u>
-3 465 033

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 043 496	1 022 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 735	63 375
Summa rörelseintäkter		1 177 231	1 085 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 602 799	-743 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 272	-112 478
Personalkostnader	Not 6	-97 838	-71 915
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 053	-254 053
Summa rörelsekostnader		-3 068 962	-1 181 927
RÖRELSERESULTAT		-1 891 731	-96 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 860	-27 468
Summa finansiella poster		-47 860	-27 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 939 591	-123 844
ÅRETS RESULTAT		-1 939 591	-123 844

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 684 187	6 938 240
Summa materiella anläggningstillgångar	6 684 187	6 938 240
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 686 987	6 941 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	850 318	501 738
Summa kortfristiga fordringar	850 318	501 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	850 318	501 738
SUMMA TILLGÅNGAR	7 537 306	7 442 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 074 073	7 074 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	383 136	264 411
Summa bundet eget kapital		7 457 209	7 338 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 908 578	-1 666 009
Årets resultat		-1 939 591	-123 844
Summa fritt eget kapital		-3 848 169	-1 789 853
SUMMA EGET KAPITAL		3 609 040	5 548 631
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	525 000
Summa långfristiga skulder		0	525 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 645 000	1 120 000
Leverantörsskulder		84 099	74 087
Skatteskulder		1 228	3 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	197 939	171 567
Summa kortfristiga skulder		3 928 266	1 369 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 537 306	7 442 778

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Värmeanläggning	20-25 år	20-25 år
Elanläggning	40 år	40 år
Bastu	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	888 304	888 304
Hyror bostäder	68 075	68 075
Hyror parkering	15 600	1 950
Hyror garage	32 400	25 600
Kabel-TV intäkter	624	624
Bredbandsintäkter	38 520	33 480
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 157
Öresutjämning	-27	-27
	1 043 496	1 022 163

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	14 750	4 223
Övriga intäkter	118 985	59 152
	133 735	63 375

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 000	0
	Städning entreprenad	60 720	51 031
	Mattvätt/Hyrmattor	2 935	2 820
	Hissbesiktning	1 839	5 480
	Gemensamma utrymmen	1 070	3 479
	Gård	1 066	2 742
	Serviceavtal	24 805	31 960
	Förbrukningsmateriel	5 007	114
	Brandskydd	3 036	2 843
		120 477	100 468
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 798
	Tvättstuga	22 381	7 136
	Sophantering/återvinning	0	3 848
	Entré/trapphus	0	14 274
	Lås	7 148	5 766
	VVS	2 500	4 625
	Ventilation	0	20 875
	Hiss	13 187	7 486
	Fönster	0	6 713
	Garage/parkering	0	1 272
		45 216	73 793
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	234 889	0
	Fönster	1 589 896	0
		1 824 785	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 658	32 135
	Värme	250 829	230 491
	Vatten	34 867	30 462
	Sophämtning/renhållning	16 036	22 750
	Grovsopor	10 990	3 244
		358 380	319 082
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 388	44 652
	Tomträttsavgäld	109 400	109 400
	Kabel-TV	7 050	6 918
	Bredband	53 928	53 953
		217 766	214 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 175	35 215
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 602 799	743 481

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	475
	Juridiska åtgärder	0	6 688
	Revisionsarvode extern revisor	15 356	15 031
	Föreningskostnader	2 812	2 777
	Styrelseomkostnader	0	6 505
	Fritids- och trivselkostnader	0	848
	Förvaltningsarvode	63 016	61 097
	Administration	21 519	4 669
	Korttidsinventarier	3 034	4 444
	Konsultarvode	3 875	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		114 272	112 478
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 000	55 000
	Sociala kostnader	19 838	16 915
		97 838	71 915
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	61 267	61 267
	Förbättringar	192 785	192 785
		254 053	254 053

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 629 693	11 629 693
	Utgående anskaffningsvärde	11 629 693	11 629 693
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 691 453	-4 437 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-254 053	-254 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 945 506	-4 691 453
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 684 187	6 938 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 681 000	15 464 000
	Taxeringsvärde mark	21 894 000	13 915 000
		39 575 000	29 379 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 400 000	29 200 000
	Lokaler	175 000	179 000
		39 575 000	29 379 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 297	5 334
	Klientmedel hos SBC	847 021	496 404
		850 318	501 738
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	264 411	176 274
	Reservering enligt stadgar	118 725	88 137
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	383 136	264 411

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	0	2020-01-03
Handelsbanken	1,610 %	525 000	525 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,450 %	1 120 000	1 120 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 645 000	1 645 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 645 000	-1 120 000	
		0	525 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 645 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 645 000	3 300 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	81 100	58 150
Sociala avgifter	20 423	17 281
Ränta	11 100	3 712
Avgifter och hyror	85 316	92 424
	197 939	171 567

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Renovering av tak kommer att genomföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2020

Julius Kis
Ordförande

Dan Richard Karström
Sekreterare

Frida Heléne Granlund
Kassör

Elin Katerina Ahlm Koutsoubakis
Ledamot

Caroline Maria Ekehult
Ledamot

Erik Jonas Häckner
Ledamot

John Jagat Sorber
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Pia Andersson
Extern revisor