

Årsredovisning 2020

Brf Dagsmejan

Org nr 769631-7325



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dagsmejan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 4 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Elektronen 5, består av 203 st lägenheter, med adresserna Hovslagarevägen 1-29, samt Frestavägen 18-26. Bostadsrättsföreningens hus har byggnadsår 2018-2019.

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheter	203 st
Lokaler	1 592 m ²
Garageplatser	151 st
Parkeringsplatser	15 st
Bilpool	1 st
Laddplats	1 st
Total lägenhetsarea	12.989 m ²

Uthyrning av garageplatser sker via dotterföretaget Dagsmejan Parkerings AB, org.nr 559126-7652.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2024-2028. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 343 572 000 kr, varav byggnadsvärdet är 252 400 000 kr och markvärdet 91 172 000 kr. Värdeår är 2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 juni 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 696 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 mars 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Grafström, ordförande Melker Norlund, vice ordförande Maria Alexandraki, sekreterare Linda Brandt Fadi Pettersson
Suppleanter	Stig Eriksson Johan Mångsen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Yvonne Hendler
Money Sverige AB

Valberedning

Sarmad Haddad	Sammanställande
Tobias Lindberg	
Mikaela Nordgren	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Eftersom styrelsen var helt nystartad i början av verksamhetsåret har en stor del av arbetet bestått av att sätta sig in i befintliga avtal samt få en helhetsbild över driften av föreningen. För att öka kunskapen om föreningen har även avstämningsmöten med byggherren Lindbäcks samt förvaltaren Fastum hållits. På grund av de rådande omständigheterna har styrelsemöten utförts digitalt och föreningen tog del av det statliga stöd som fanns för att ge utsatta verksamheter rabatt på hyreskostnader. Då ett antal frågor bordlades under ordinarie stämma hölls en extrastämma under november. Arbetet med balkonginglasning har fortlöpt och ett samarbetsavtal tecknades med en leverantör.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 298 (289) medlemmar. Under året har 39 (56) överlåtelser skett. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 933	7 848	211	0	0
Resultat efter finansiella poster	-715	25	0	0	0
Soliditet (%)	68	68	26	2	98
Årsavgift/kvm	696	696	0	0	0

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.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	587 205 000		24 670	587 229 670
Disposition av föregående års resultat:		24 670	-24 670	0
Årets resultat			-715 042	-715 042
Belopp vid årets utgång	587 205 000	24 670	-715 042	586 514 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	24 670
årets förlust	-715 042
	-690 372

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	343 572
i ny räkning överföres	-1 033 944
	-690 372

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 932 854	7 848 412
Summa nettoomsättning		13 932 854	7 848 412
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-36 053	-34 805
Driftskostnader	3	-4 109 517	-3 041 082
Administrationskostnader	4	-650 942	-580 619
Fastighetsskatt/avgift		-245 720	-245 720
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 042 232	-3 902 226
Avskrivning byggnad		-5 905 672	0
Summa avskrivningar		-5 905 672	0
Resultat före finansiella poster		2 984 950	3 946 186
Ränteintäkter		0	142 145
Räntekostnader på fastighetslån		-3 690 201	-4 055 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 791	-7 825
Summa kapitalnetto		-3 699 992	-3 921 516
Resultat efter finansiella poster		-715 042	24 670
Årets resultat		-715 042	24 670

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	846 503 376	261 841 830
Pågående nyanläggningar	6	0	573 070 487
Summa materiella anläggningstillgångar		846 503 376	834 912 317
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		846 553 376	834 962 317
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager lägenhet		0	2 325 000
Summa varulager		0	2 325 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 753	163 320
Fordringar hos koncernföretag		562 500	197 900
Övriga fordringar	8	9 165 341	4 997 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	274 641	212 426
Summa kortfristiga fordringar		10 120 235	5 571 535
<i>Kassa och bank</i>		4 486	20 721 118
Summa omsättningstillgångar		10 124 721	28 617 653
SUMMA TILLGÅNGAR		856 678 097	863 579 970

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		587 205 000	587 205 000
Summa bundet eget kapital		587 205 000	587 205 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 670	0
Årets resultat		-715 042	24 670
Summa fritt eget kapital		-690 372	24 670
Summa eget kapital		586 514 628	587 229 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	256 687 464	260 930 232
Summa långfristiga skulder		256 687 464	260 930 232
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 242 768	4 242 768
Förskott från kunder		202 974	96 075
Leverantörsskulder		5 587 698	24 436
Skulder till koncernföretag		22 919	22 919
Aktuella skatteskulder		491 440	489 720
Övriga skulder		315 357	153 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 612 849	10 390 804
Summa kortfristiga skulder		13 476 005	15 420 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		856 678 097	863 579 970

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-715 042	24 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 905 672	0
Förändring skatteskuld/fordran		1 720	245 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 192 350	270 390
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		2 325 000	-2 325 000
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-516 933	21 570 909
Förändring av kortfristiga fordringar		-282 952	-427 414
Förändring av leverantörsskulder		5 563 261	-46 714
Förändring av kortfristiga skulder		-7 509 044	-122 113 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 771 682	-103 071 331
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 496 731	-32 215 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 496 731	-32 215 668
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	334 868 500
Förändring av långfristiga skulder		-4 242 768	-239 069 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 242 768	95 798 732
Årets kassaflöde		-16 967 817	-39 488 267
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		25 653 231	65 141 498
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		8 685 414	25 653 231

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	8 951 213	5 487 684
Hysesintäkter, p-plats	900 000	597 900
Hysesintäkter, lokaler	3 964 136	1 663 411
Övriga intäkter	117 505	99 417
	13 932 854	7 848 412

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	287 900	304 600
Städkostnader	191 580	142 384
Snöröjning/sandning	45 888	13 929
Serviceavtal	44 145	13 082
Hisskostnader	22 730	0
Besiktningkostnader	58 151	0
Övriga driftskostnader	117 262	236 294
Brandskyddsarbete	12 706	0
El	381 313	366 466
Värme	1 296 162	915 539
Vatten och avlopp	563 988	398 977
Avfallshantering	313 149	171 166
Försäkringskostnader	290 180	203 312
Bredband	43 608	48 792
Teknisk förvaltning	411 357	219 669
Förbrukningsinventarier	16 398	0
Förbrukningsmaterial	13 001	6 872
	4 109 518	3 041 082

Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Datorkommunikation	96 900	90 109
Hyra/leasing av fordon	163 339	61 051
Revisionsarvode	34 925	29 688
Ekonomisk förvaltning	259 025	118 807
Bankkostnader	954	1 792
Juridisk konsultation	24 219	0
Övriga poster	71 580	279 171
	650 942	580 618

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
omklassificering	573 070 487	0
Inköp	17 496 731	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 567 218	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 905 672	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 905 672	0
Redovisat värde mark	261 841 830	261 841 830
Utgående värde mark	261 841 830	261 841 830
Utgående redovisat värde	846 503 376	261 841 830
Taxeringsvärden byggnader	252 400 000	252 400 000
Taxeringsvärden mark	91 172 000	91 172 000
	343 572 000	343 572 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
ingående anskaffningsvärde	573 070 487	540 854 819
Inköp	0	32 215 668
Omklassificering	-573 070 487	0
	0	573 070 487

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Dagsmejan Parkering AB, 559126-7652	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Antal 500, kapitalandel 100%, säte Stockholm

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto förvaltare	8 680 929	4 932 113
Andra kortfristiga fordringar	484 412	65 776
	9 165 341	4 997 889

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	233 262	212 426
Medlemsavgift	10 110	0
Datorkommunikation	25 988	0
Bredband	5 281	0
	274 641	212 426

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,25	2022-06-22	130 465 116	132 586 500
Swedbank Hypotek AB	1,56	2024-06-19	130 465 116	132 586 500
Kortfristig del av lån			-4 242 768	-4 242 768
			256 687 464	260 930 232

Lån som förfaller inom 2 till 5 år: 16 971 072 kr (föregående år 16 971 072 kr)

Lån som förfaller efter 5 år: 243 959 160 kr (föregående år 243 959 160 kr)

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	641 562	3 582 412
Förutb hyror/avgifter, ej moms	1 661 171	714 742
El	46 097	38 426
Fjärrvärme	142 627	155 442
Vatten	47 446	58 187
Avfallshantering	24 351	16 595
Teknisk förvaltning	22 291	0
Ekonomisk förvaltning	14 271	0
Billeasing	13 033	0
Exploatering	0	4 700 000
Övriga kostnader	0	1 125 000
	2 612 849	10 390 804

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	267 173 000	267 173 000
	267 173 000	267 173 000

Stockholm 2021- -

Thomas Grafström
Ordförande

Melker Norlund

Maria Alexandraki

Linda Brandt

Fadi Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor