



Årsredovisning 2021



Brf Dagsmejan

Org nr 769631-7325

fastum

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dagsmejan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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	22 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 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Grafström, ordförande
	Melker Norlund, vice ordförande
	Maria Alexandraki, sekreterare
	Linda Brandt
	Fadi Pettersson avgick juli 2021
	Christopher Barsoum
	Peter Wallstedt

Suppleanter	Stig Eriksson
	Johan Mångsén avgick mars 2022
	Amanda Saarisilta avgick juni 2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Yvonne Hendler
Money Sverige AB

Valberedning

Tobias Lindberg	Sammanställande
Mikaela Nordgren	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I augusti utfördes en tvåårsbesiktning av fastigheterna.
Föreningen ansökte om bygglov för inglasning av balkonger, vilket beviljades med reservation, och installation utfördes på ett antal balkonger löpande under hösten.
Genomfört en energideklaration för fastigheterna.
Utökat antalet laddplatser för el- och hybridbil i garaget så att det nu finns totalt 22 stycken.
Erhållit försäkringsersättning á 512 970 kr.

Underhållsplan

Föreningen har under året tagit fram en underhållsplan. Då byggnaden är ny föreligger det inte något ombyggnadsbehov inom överskådlig framtid.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 298 (298) medlemmar. Under året har 51 (39) överlåtelse skett.
19 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	14 386	13 933	7 848	211	0
Resultat efter finansiella poster	-714	-715	25	0	0
Soliditet (%)	69	68	68	26	2
Årsavgift/kvm	696	696	696	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	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	587 205 000	0	0	24 670	-715 042	586 514 628
Disposition av föregående års resultat:			343 572	-1 058 614	715 042	0
Årets resultat					-714 265	-714 265
Belopp vid årets utgång	587 205 000	0	343 572	-1 033 944	-714 265	585 800 363

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 033 943
årets förlust	-714 265
	-1 748 208
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	343 572
i ny räkning överföres	-2 091 780
	-1 748 208

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 385 810	13 932 854
Summa nettoomsättning		14 385 810	13 932 854
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-198 169	-36 053
Driftskostnader	4	-4 276 710	-4 109 517
Administrationskostnader	5	-556 847	-650 942
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-262 543	0
Fastighetsskatt/avgift		-245 720	-245 720
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 539 989	-5 042 232
Avskrivning byggnad		-5 905 672	-5 905 672
Avskrivningar övrigt		-17 188	0
Summa avskrivningar		-5 922 860	-5 905 672
Resultat före finansiella poster		2 922 961	2 984 950
Räntekostnader på fastighetslån		-3 633 644	-3 690 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 582	-9 791
Summa kapitalnetto		-3 637 226	-3 699 992
Resultat efter finansiella poster		-714 265	-715 042
Årets resultat		-714 265	-715 042

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	840 597 704	846 503 376
Inventarier, verktyg och installationer	7	154 687	0
Summa materiella anläggningstillgångar		840 752 391	846 503 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		840 802 391	846 553 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 424	117 753
Fordringar hos koncernföretag		650 000	562 500
Övriga fordringar	9	4 908 040	9 165 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	377 758	274 641
Summa kortfristiga fordringar		5 987 222	10 120 235
<i>Kassa och bank</i>		0	4 486
Summa omsättningstillgångar		5 987 222	10 124 721
SUMMA TILLGÅNGAR		846 789 613	856 678 097

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		587 205 000	587 205 000
Fond för yttre underhåll		343 572	0
Summa bundet eget kapital		587 548 572	587 205 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 033 943	24 670
Årets resultat		-714 265	-715 042
Summa fritt eget kapital		-1 748 208	-690 372
Summa eget kapital		585 800 364	586 514 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	126 222 348	256 687 464
Summa långfristiga skulder		126 222 348	256 687 464
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	130 465 116	4 242 768
Förskott från kunder		245 218	202 974
Leverantörsskulder		556 156	5 587 698
Skulder till koncernföretag		22 919	22 919
Aktuella skatteskulder		491 440	491 440
Övriga skulder		175 340	315 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 810 712	2 612 849
Summa kortfristiga skulder		134 766 901	13 476 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		846 789 613	856 678 097

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-714 265	-715 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 922 860	5 905 672
Förändring skatteskuld/fordran		0	1 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 208 595	5 192 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	2 325 000
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-21 171	-516 933
Förändring av kortfristiga fordringar		224 059	-282 952
Förändring av leverantörsskulder		-5 031 542	5 563 261
Förändring av kortfristiga skulder, se not 11		126 322 440	-7 509 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 702 381	4 771 682
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-171 875	-17 496 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-171 875	-17 496 731
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder, se not 11		-130 465 116	-4 242 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130 465 116	-4 242 768
Årets kassaflöde		-3 934 610	-16 967 817
Likvida medel och avräkningskonto hos förvaltare			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		8 685 415	25 653 231
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 750 805	8 685 414

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:

Byggnader:	100 år
Inventarier, verktyg och installationer:	10 år

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, uttrangeras 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

	2021	2020
Årsavgifter	9 039 828	8 951 213
Hysesintäkter, p-plats	1 100 000	900 000
Hysesintäkter, lokaler	3 855 451	3 964 136
Övriga intäkter	390 531	117 505
	14 385 810	13 932 854

Not 3 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Reparationer	711 139	36 053
Försäkringsersättningar	-512 970	0
	198 169	36 053

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	213 742	287 900
Städkostnader	196 541	191 580
Snöröjning/sandning	98 908	45 888
Serviceavtal	51 632	44 145
Hisskostnader	12 640	22 730
Besiktningkostnader	11 625	58 151
Övriga driftskostnader	0	117 262
Brandskyddsarbete	0	12 706
El	651 378	381 313
Värme	1 176 051	1 296 162
Vatten och avlopp	717 118	563 988
Avfallshantering	298 703	313 149
Försäkringskostnader	318 394	290 180
Bredband	45 556	43 608
Teknisk förvaltning	452 752	411 357
Förbrukningsinventarier	2 073	16 398
Förbrukningsmaterial	9 916	13 001
Övriga poster	19 680	0
	4 276 709	4 109 518

Not 5 Administrationskostnader

	2021	2020
Datorkommunikation	123 287	96 900
Hyra/leasing av fordon	85 373	163 339
Revisionsarvode	34 515	34 925
Ekonomisk förvaltning	216 043	259 025
Bankkostnader	0	954
Juridisk konsultation	0	24 219
Medlems-/föreningsavgifter	10 110	0
Övriga poster	87 519	71 580
	556 847	650 942

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	590 567 218	0
omklassificering	0	573 070 487
Inköp	0	17 496 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 567 218	590 567 218
Ingående avskrivningar	-5 905 672	0
Årets avskrivningar	-5 905 672	-5 905 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 811 344	-5 905 672
Redovisat värde mark	261 841 830	261 841 830
Utgående värde mark	261 841 830	261 841 830
Utgående redovisat värde	840 597 704	846 503 376
Taxeringsvärden byggnader	252 400 000	252 400 000
Taxeringsvärden mark	91 172 000	91 172 000
	343 572 000	343 572 000

Not 7 Installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Installation av laddstationer	337 500	0
Avgår, erhållna investeringsbidrag	-165 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 875	0
Årets avskrivningar	-17 188	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 188	0
Utgående redovisat värde	154 687	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	157 236	0
Avräkningskonto förvaltare	4 750 804	8 680 929
Andra kortfristiga fordringar	0	484 412
	4 908 040	9 165 341

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	255 398	233 262
Medlemsavgift	10 210	10 110
Datorkommunikation	22 838	25 988
Bredband	6 974	5 281
Teknisk förvaltning	7 338	0
Bidrag Naturvårdsverket	75 000	0
	377 758	274 641

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,25	2022-06-22	128 343 732	130 465 116
Swedbank Hypotek AB	1,56	2024-06-19	128 343 732	130 465 116
Kortfristig del av lån			-130 465 116	-4 242 768
			126 222 348	256 687 464

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 128 343 732 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 2 121 384 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	631 131	641 562
Förutb hyror/avgifter, ej moms	1 692 838	1 661 171
El	119 251	46 097
Fjärrvärme	214 558	142 627
Vatten	49 390	47 446
Avfallshantering	25 495	24 351
Teknisk förvaltning	22 180	22 291
Ekonomisk förvaltning	14 199	14 271
Billeasing	6 659	13 033
Fastighetskötsel	19 403	0
Snöröjning	15 608	0
	2 810 712	2 612 849

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	267 173 000	267 173 000
	267 173 000	267 173 000

Stockholm 2022- -

Thomas Grafström
Ordförande

Melker Norlund

Maria Alexandraki

Linda Brandt

Christopher Barsoum

Peter Wallstedt

Stig Eriksson
Skriver under i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor