

Styrelsen för Brf Degeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-12-11. Föreningen tog senast beslut om ändring av den ekonomiska planen 2011 som är den nu alltjämt gällande.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, BRF Degeln 1, bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten ägs och förvaltas sedan 1994 av föreningen.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och har 5 kommersiella lokaler med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-27 bestått av:

Ordinarie	Steve Ribbestam	Ordförande
	Stig Wählberg	Kassör
	Martin Sjöstrand	Sekreterare
Suppleant	Jenny Engström	

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Lennart Hedin,	Sammanställande
Bo Andersson	

Revisorer

Ordinarie	Bengt Larsson
Suppleant	Raili Lundquist

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan innehållande större åtaganden för fastighetens vidmakthållande. Denna plan uppdateras årligen av styrelsen och ligger till grund för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Därutöver sker löpande underhåll av fastigheten som även budgeteras årligen.

Under första kvartalet 2016 har kartering och utbyte av vatten och avloppsstammar i gatu- och källarplan genomförts.

Se 
Ulf 

Medlemsinformation

Särskild detaljerad information om föreningens ekonomi och förvaltning distribueras till medlemmarna en gång per år och distribueras i samband med årsredovisningen. Föreningens hemsida har adressen www.degeln1.se

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att restriktivitet skall råda då föreningens önskan är att bostadsrättshavarna skall bebo sina lägenheter. Undantag finns dock och då följs Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar. Rösträtten utövas med en röst per lägenhet vilket är 33 röster.

Fastighetsförvaltning

Under året har föreningen haft två sammankomster för medlemmar förutom ett årsmöte. Styrelsen har haft sex fysiska möten och däremellan per capsulam-möten via mejl.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av styrelsen med hjälp av ISS Facility Services AB som också hanterar föreningens lägenhetsförteckning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och den tekniska förvaltningen genom vicevärd.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Denna försäkring är ett komplement till medlemmarnas hemförsäkring.

Beskattning

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som en äkta bostadsförening. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

Ekonomi/Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har de senaste åren varit i stort oförändrade med någon minskning och några höjningar är inte i dagsläget inplanerade. Upplysningsvis kan nämnas att 0,5 % ränteförändring utgör ca 60 000 kronor för föreningen.

Föreningens långfristiga lån uppgår till 12 250 000 kronor och utgör 3 964 kronor per kvadratmeter boyta. Föreningen amorterar 100 000 kronor per år.

Övrigt

Enligt stadgarna debiteras vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Till årsmöte i april 2016 föreslås att avgift skall utgå för administration av andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Omsättning	2 333	2 389	2 448	2 229

Sw
Ulf

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster	277	-157	147	105
Soliditet (%)	55	55	54	54

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 512 083
årets vinst	276 649
	-4 235 434

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	248 000
i ny räkning överföres	-4 483 434
	-4 235 434

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

Sw →
Ulf

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 324 074	2 377 378
Övriga rörelseintäkter		8 689	12 037
Summa rörelseintäkter		2 332 763	2 389 415
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 125 504	-1 464 807
Övriga externa kostnader	5	-105 296	-79 511
Personalkostnader	6	-115 757	-173 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 734	-495 741
Summa rörelsekostnader		-1 842 292	-2 213 261
Rörelseresultat		490 471	176 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	6 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 948	-340 013
Summa finansiella poster		-213 822	-333 201
Resultat efter finansiella poster		276 649	-157 047
Resultat före skatt		276 649	-157 047
Årets resultat		276 649	-157 047

Sw A
Wef

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

25 458 697

25 954 431

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

30

0

Övriga fordringar

8

1 631 508

1 129 477

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

60 904

58 947

Summa kortfristiga fordringar

1 692 442

1 188 424

Kassa och bank

Kassa och bank

2 047 542

2 047 009

Summa kassa och bank

2 047 542

2 047 009

Summa omsättningstillgångar

3 739 984

3 235 433

SUMMA TILLGÅNGAR

29 198 681

29 189 864

SW A
U&F

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	18 788 494	18 788 494
Yttre reparationsfond		1 646 888	1 646 888
Summa bundet eget kapital		20 435 382	20 435 382
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 512 083	-4 512 083
Årets resultat		276 649	0
Summa fritt eget kapital		-4 235 434	-4 512 083
Summa eget kapital		16 199 948	15 923 299
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 150 000	12 250 000
Summa långfristiga skulder		12 150 000	12 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		70 121	5 944
Skatteskulder		1 151	17 167
Övriga skulder	13	145 024	118 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	532 437	775 167
Summa kortfristiga skulder		848 733	1 016 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 198 681	29 189 864

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	16 295 000	16 295 000
Summa ställda säkerheter	16 295 000	16 295 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

su
UJ

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1929.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 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 på lokaler.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, 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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Omsättning (tkr)
Rörelsens samtliga intäkter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sw
Ulf

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	1 334 000	1 294 582
Fastighetsskatt	134 043	134 056
Årsavgifter bostäder	834 291	927 000
Kabel-TV / Internet	5 940	5 940
Övriga ersättningar och intäkter	24 489	27 837
	2 332 763	2 389 415

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	113 845	299 875
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	110 171
	113 845	410 046

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	75 927	77 112
Besiktning / Serviceavtal	2 260	1 500
Yttre skötsel / Snöröjning	4 696	9 096
Fastighetsel	21 993	21 068
Uppvärmning	511 898	534 534
Vatten	82 971	77 285
Sophämtning	14 949	30 678
Fastighetsförsäkring	52 931	49 813
Tömning fettavskiljare	11 891	11 068
Arvode teknisk förvaltning	33 300	44 400
Kabel-TV / Internet	23 825	24 045
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	175 019	174 161
	1 011 660	1 054 760

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	16 938	8 810
Revisionsarvode	20 469	19 265
Förvaltningsarvode	49 154	45 020
Övriga externa tjänster/kostnader	6 440	5 534
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	883
Föreningsaktiviteter	12 295	0
	105 296	79 512

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	88 800	133 200
Sociala avgifter	26 957	40 001
	115 757	173 201

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 510 761	26 510 761
Ingående anskaffningsvärden mark	9 222 442	9 222 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 733 203	35 733 203
Ingående avskrivningar	-9 778 772	-9 283 031
Årets avskrivningar	-495 734	-495 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 274 506	-9 778 772
Utgående redovisat värde	25 458 697	25 954 431
Taxeringsvärden bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden lokaler	13 400 000	13 400 000
	82 400 000	82 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	64 847	65 728
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 566 661	1 063 749
	1 631 508	1 129 477

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 518	52 931
Förutbetald kabel-TV	6 386	6 016
	60 904	58 947

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 649 502	4 138 992	1 646 888	-4 512 083	0
Årets resultat					276 649
Belopp vid årets utgång	14 649 502	4 138 992	1 646 888	-4 512 083	276 649

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	14 649 502	14 649 502
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 950 000	2 950 000
Kapitaltillskott (BRF)	1 188 992	1 188 992
	18 788 494	18 788 494

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	3 mån löpande	5 000 000	5 000 000
Swedbank	3 mån löpande	3 850 000	3 950 000
Swedbank	3 mån löpande	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2016-11-25	1 400 000	1 400 000
		12 250 000	12 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 750 000 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	45 024	18 287
Depositioner	100 000	100 000
	145 024	118 287

sm
Ulf

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	110 481	178 000
Upplupna sociala avgifter	13 320	40 000
Upplupna räntekostnader	9 754	24 945
Förskottsbetalda hyror och avgifter	288 268	409 991
Upplupna vatten avgifter	0	9 042
Upplupna uppvärmningskostnader	68 729	86 174
Upplupna elavgifter	1 156	1 266
Upplupna renhållningsavgifter	15 913	6 750
Upplupna driftkostnader	5 818	0
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
	532 439	775 168

Stockholm 2016-03-14



Steve Ribbestam
Ordförande



Stig Wählberg
Kassör



Martin Sjöstrand
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits. *den 15 mars 2016*



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor