

BRF DAGAKARLEN 27 I STOCKHOLM
Org nr 769600-2612

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Erik Engberg	Ordförande	2016
Desirée Serreli	Ledamot	2017
Joel Kalms	Ledamot	2017
Ewa Brask	Ledamot	2016
Andreas Gustavsson	Suppleant	2016
Peter Lindgren	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt konstituerande efter stämmorna.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

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

Föreningsstämman beslutade att det inte skall utgå något styrelsearvode för räkenskapsåret.

Föreningen äger fastigheten Dagakarlen 27 i Stockholms stad. Bostadshuset innehåller 15 lägenheter fördelade enligt följande:

4 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1899-1900, värdeår 1986. 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet hyrs ut. Total boyta 1 120 m².

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningens lokalvård utföres av Städfirman Rent och Fint AB. Jouravtal finns med BK Fastighetsservice och bevakningsavtal med Securitas.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har trapphusmålning påbörjats.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	650 863	664 282	660 783	651 861
Resultat efter finansiella poster	kr	50 441	83 860	78 397	-126 186
Soliditet	%	60	61	60	60
Likviditet	%	786	1 077	814	558
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	537	537	537	530
Låneskuld per totala kvm	kr	3 036	3 036	3 036	3 036
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	104	119	132	131

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 494 758
Årets resultat	50 441
	<hr/>
	-1 444 317

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-62 500
I ny räkning balanseras	-1 481 817
	<hr/>
	-1 444 317

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	50 441
Dispositioner	-37 500
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	12 941

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 341 905
I beloppet ovan ingår balkongfonden med 31 500 kr

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	650 863	664 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		650 863	664 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-343 008	-304 898
Periodiskt underhåll	4	-62 500	-35 476
Övriga externa kostnader	5	-50 960	-33 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 395	-140 395
Summa rörelsekostnader		-596 863	-514 283
Rörelseresultat		54 000	149 999
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	40 088	11 037
Finansiella kostnader		-43 647	-77 176
Summa finansiella poster		-3 559	-66 139
Resultat efter finansiella poster		50 441	83 860
Årets resultat		50 441	83 860
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		50 441	83 860
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		62 500	35 476
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		12 941	19 336

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 654 060	7 794 455
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 654 060</u>	<u>7 794 455</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 400	1 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 655 460</u>	<u>7 795 855</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	28 615	30 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 424	34 723
Klientmedel i SHB		1 274 834	1 010 106
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 336 873</u>	<u>1 075 761</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 336 873</u>	<u>1 075 761</u>
Summa tillgångar		<u>8 992 333</u>	<u>8 871 616</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		6 562 054	6 562 054
Fond för yttre underhåll		304 404	239 880
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 866 458</u>	<u>6 801 934</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 494 758	-1 514 094
Årets resultat		50 441	83 860
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 444 317</u>	<u>-1 430 234</u>
Summa eget kapital		<u>5 422 141</u>	<u>5 371 700</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 400 000	3 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 400 000</u>	<u>3 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 642	15 667
Övriga skulder	11	1 569	1 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 981	82 680
Summa kortfristiga skulder		<u>170 192</u>	<u>99 916</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 992 333</u>	<u>8 871 616</u>
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		3 865 000	3 865 000
Summa ställda säkerheter		<u>3 865 000</u>	<u>3 865 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år	t.o.m. år 2077
Modernisering av hiss	20 år	t.o.m. år 2028
Iordningställande/upprustning innergård	15 år	t.o.m. år 2020
Fjärrvärmecentral	20 år	t.o.m. år 2028

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	577 476	577 476
Hyror bostäder	55 008	54 360
Övriga hyrestillägg	4 500	4 500
Övriga intäkter	5 769	27 946
Återförda reserveringar	8 110	0
Brutto	<u>650 863</u>	<u>664 282</u>
Summa nettoomsättning	<u>650 863</u>	<u>664 282</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	35 370	27 740
Reparationer, löpande underhåll	61 624	18 427
Elavgifter	31 135	41 210
Uppvärmning	116 985	132 790
Vatten och avlopp	24 062	21 752
Renhållning	14 843	14 361
Försäkringar	28 208	24 180
Kabel-TV / Internet	3 892	3 896
Övriga fastighetskostnader	8 245	2 288
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 645	18 255
Summa driftskostnader	<u>343 009</u>	<u>304 899</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Tvättmaskin	0	35 476
Ommålning trapphus	62 500	0
Summa periodiskt underhåll	<u>62 500</u>	<u>35 476</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	499	0
Kommunikation	1 275	1 275
Porto	90	72
Revision	9 700	0
Föreningsmöten	10 190	4 344
Ekonomisk och administrativ förvaltning	21 100	20 260
Övriga förvaltningskostnader	2 656	2 113
Medlems- och föreningsavgifter	5 450	5 450
Summa övriga externa kostnader	<u>50 960</u>	<u>33 514</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 676	11 024
Övriga ränteintäkter	23	13
Utdelningar	34 389	0
Summa finansiella intäkter	<u>40 088</u>	<u>11 037</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 670 964	7 670 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 670 964	7 670 964
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 169 992	-1 029 597
Årets avskrivningar	-140 395	-140 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 310 387	-1 169 992
Utgående planenligt värde	<u>6 360 577</u>	<u>6 500 972</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 293 483	1 293 483
Utgående planenligt värde	1 293 483	1 293 483
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 654 060</u>	<u>7 794 455</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	<u>25 200 000</u>	<u>25 200 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
	<u>25 200 000</u>	<u>25 200 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	36	13
Skattefordringar	1 991	2 381
Övriga fordringar	26 588	28 538
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>28 615</u>	<u>30 932</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	4 693 039	1 869 015	239 881	-1 514 094	83 860
Reservering till yttre fond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-35 476	35 476	
Balansering av föregående års resultat				83 860	-83 860
Årets resultat					<u>50 441</u>
Belopp vid årets utgång	<u>4 693 039</u>	<u>1 869 015</u>	<u>304 405</u>	<u>-1 494 758</u>	<u>50 441</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,098	90-dgr rörligt	3 400 000
Summa:			3 400 000
Avgår kortfristig del			3 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 400 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 400 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	1 569	1 569
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 569</u>	<u>1 569</u>

Stockholm _____ - ____ - ____

Per Erik Engberg
Ordförande

Ewa Brask

Desirée Serreli

Joel Kalms

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor