

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF DROSKHÄSTEN 8



ME
FN
P

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Revisionsberättelse	13

ML
→
→
⊙

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Droskhästen 8 (716409-9009) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har vid undertecknande utgjorts av:

- Jan O Karlsson (Ordförande)
- Björn Åqvist (Vice ordförande)
- Martina Claesson (Ledamot)
- Fredrik Nilsson (Ledamot)
- Fredrik Svensson (Ledamot)
- Anna Su (Suppleant)
- Johan Wilde (Suppleant)

Adam Stighäll avgick på grund av flytt 2015-05-07 och ersattes av Fredrik Nilsson

Föreningens firma tecknas vid dags dato av två i förening av Jan O Karlsson, Björn Åqvist och Fredrik Svensson.

Styrelsen har sedan stämman 7 maj 2015 haft 8 protokollförda sammanträden år 2015.

Revisor

Revisor har varit Jima Makdissi, HLB Revisorsgruppen, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anna-Karin Rückert och Ulla-Lena Gustavsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-07.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 8 i Stockholm omfattande Folkungagatan 61 och Östgötagatan 33. Fastigheten byggdes 1912. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 29 medlemslägenheter har 2 överlåtit under året till: Pernilla Calmerfalk och Mussie Ephrem Östgötagatan 33 samt Rickard och Mats Uggelberg Folkungagatan 61. Mary Tobak har tagit över Dalat shops lokaler.

2015-12-31
Kl
F
Am

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	2588
7	Lokaler, hyresrätt	756

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3344 kvm, varav 2588 utgör lägenhetsyta och 756 utgör lokalyta. Föreningen utgör ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening. Taxeringsvärdet 2013 är 65 886 000 kr varav markvärde 33 486 000 kr och byggnadsvärde 32 400 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB. Storholmens uppgifter har utöver denna även omfattat teknisk-, driftförvaltning och kundtjänst. Underhållsplan och likviditetsanalys har tagits fram.

Ekonomi

Redovisningsprincipen har ändrats sedan föregående år vilket påverkar resultatet negativt eftersom avskrivningskostnaderna ökat drastiskt. Avskrivningarna är dock endast redovisningsmässiga och påverkar inte föreningens egentliga ställning som vilar på likviditeten.

Avgifter och hyror

Under 2015 genomfördes inte några avgiftshöjningar.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
1996	Renoveringsår
1996	Elstigar byttes
2001	Installation av fjärrvärme
2006	Stambyte, modernisering av kök, renovering av samtliga våtutrymmen
2008	Målning av fönster
2012	Renovering av balkonger
2012	Installation av tryckstegringspump
2012	Snörasskydd mot Östgötagatan
2012	Larm i källare
2013	Renovering, isolering och exteriör målning av fönster mot gatan
2014	Fuktsanering och ombyggnad av takterrasser efter skyfall
2015	Renovering av innergårdar

Aktuella händelser 2015

- 2015 jan - aug. Renovering av innergården. Då arbetena påbörjats konstaterades att den nedre delen av gården var i så dåligt skick att en total ombyggnad av denna var nödvändig med icke planerade kostnader som följd.
- 2015 juli - okt. Restaurangen Stora o Goa genomförde bullerdämpande åtgärder i form av bygge av "rum i rummet" och moderniserad ljudisolering med positivt resultat. Detta skedde i den nedre lokalen.
- Upprustning av ventilationsanläggningarna till Stora o Goas övre och nedre lokal.
- 2015 nov. Påbörjad radonmätning.
- En arbetsgrupp inom styrelsen har under året genomfört en utredning avseende ansvarsfrågan för de vattensador som drabbade föreningen i juli 2014. Utredningen har skett tillsammans med advokat Jon Dal och sakkunnig har varit professorn i handelsrätt Folke Grauers. Denna utredning kom fram till att föreningen bär det ekonomiska ansvaret för åtgärdande av skadorna. Samtliga skador har åtgärdats och bekostats av föreningen. Föreningen för nu en dialog med försäkringsbolaget angående ersättning för en del av skadorna.

Planer för 2016

- Radonmätning, utvärdering
- Renovering av hissen
- Elsanering
- Lagning och målning av taket på fastigheten

Se över fjärrvärmekostnaderna och överväga energibesparingsystem.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 384	2 378	2 339	2 248
Rörelseresultat	-3 296	-3 191	486	251
Res. efter fin. poster	-3 871	-4 073	-237	-751
Balansomslutning	101 590	105 950	109 272	108 572
Fond för yttre underhåll	789	424	307	307

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 876 783
årets förlust	-3 871 298
	-9 748 081
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	365 000
lanspråktagande ur yttre underhållsfond	-140 113
i ny räkning överföres	-9 972 968
	-9 748 081

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 383 740 2 383 740	2 377 522 2 377 522
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 884 843	-1 918 234
Underhåll		-81 745	-1 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-3 713 246	-3 649 153
Driftnetto		-3 296 094	-3 191 154
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 296	73 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-638 500 -575 204	-955 706 -881 897
Resultat efter finansiella poster		-3 871 298	-4 073 051
Årets resultat		-3 871 298	-4 073 051

MC
FN
70

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 427 745	101 377 476
Inventarier, verktyg och installationer	6	80 980	94 473
Pågående nyanläggningar	7	221 805	1 000 000
		101 730 530	102 471 949
Summa anläggningstillgångar		101 730 530	102 471 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		616	1 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 849	42 224
		45 465	44 189
Kassa och bank	8	0	3 433 918
Summa omsättningstillgångar		45 465	3 478 107
SUMMA TILLGÅNGAR		101 775 995	105 950 056

ML
FN
Q

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 790 987	73 790 987
Upplåtelseavgifter		10 254 755	10 254 755
Fond för yttre underhåll		789 392	424 392
		84 835 134	84 470 134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 876 783	-1 438 732
Årets resultat		-3 871 298	-4 073 051
		-9 748 081	-5 511 783
Summa eget kapital		75 087 053	78 958 351
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 120 000	25 120 000
Övriga långfristiga skulder	11	126 132	139 404
Checkräkningskredit	8	185 750	0
Summa långfristiga skulder		25 431 882	25 259 404
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		564 452	838 069
Aktuella skatteskulder		174 782	292 103
Övriga skulder		55 213	74 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	462 613	527 471
Summa kortfristiga skulder		1 257 060	1 732 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 775 995	105 950 056
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 500 000	41 500 000
		41 500 000	41 500 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Avgifter och hyror redovisas över den perioden dessa avser.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Ombyggnad, snörasskydd	10%
Byggnadsinventarier, tryckstegspump	10%
Gårdsrenovering	2%
Ombyggnad, terrass	10%

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, uträngörs 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 (äkte 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.

MC
PN
B

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.

Noter

NOT 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	933 237	908 313
	Hyror	1 447 763	1 457 726
	Panter och överlåtelse	3 114	9 557
	Övriga rörelseintäkter	-374	1 926
		2 383 740	2 377 522

NOT 2	Driftkostnader	2015	2014
	Driftkostnader	-636 028	-666 773
	Värme	-463 312	-501 411
	El	-56 370	-47 955
	Vatten	-75 119	-80 013
	Sophämtning	-57 595	-43 304
	Fastighetsförsäkring	-40 923	-61 268
	Revisionsarvoden	-15 502	-15 544
	Förvaltningsarvode	-185 103	-78 998
	Övriga driftskostnader	-354 891	-422 969
		-1 884 843	-1 918 235

NOT 3	Avskrivningar	2015	2014
	Byggnader, renoveringar/underhåll	3 699 753	3 635 657
	Inventarier	13 493	13 496
		3 713 246	3 649 153

NOT 4

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader till kreditinstitut	-630 828	-951 278
Övriga räntekostnader	-7 672	-4 428
	-638 500	-955 706

NOT 5

Byggnader och mark

	2015	2014
Byggnad	55 101 511	55 008 574
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	4 528 216	92 937
Mark	50 471 376	50 471 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 101 103	105 572 887
Ingående avskrivningar	-4 180 652	-550 086
Årets avskrivningar	-4 404 547	-3 630 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 585 199	-4 180 652
Ingående avskrivningar	-14 759	-9 668
Årets avskrivningar	-73 400	-5 091
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-88 159	-14 759
Utgående redovisat värde	101 427 745	101 377 476
Taxeringsvärden byggnader	32 400 000	32 400 000
Taxeringsvärden mark	33 486 000	33 486 000
	65 886 000	65 886 000
Taxeringsvärden bostäder	54 800 000	54 800 000
Taxeringsvärden lokaler	11 086 000	11 086 000
	65 886 000	65 886 000

MC
FN
20

NOT 6

Maskiner och Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	134 961	134 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 961	134 961
Ingående avskrivningar	-40 488	-26 992
Årets avskrivningar	-13 493	-13 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 981	-40 488
Utgående redovisat värde	80 980	94 473

NOT 7

Pågående nyanläggningar

	2015	2014
Hissrenovering	221 805	0
Balkongbygge	0	1 000 000
	221 805	1 000 000

NOT 8

Kassa och bank/Checkräkningskredit

	2015	2014
Postgiro	0	518 096
Bank	0	2 915 822
Checkräkningskredit	185 750	0
	185 750	3 433 918

Checkräkningskrediten uppgår till 600 000 och vid bokslutsdagen har 185 750 nyttjats.

NOT 9

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 790 987	10 254 755	424 392	-1 438 731	-4 073 051
Ökning av insatskapital			365 000	-365 000	
Disposition av föregående års resultat:				-4 073 051	4 073 051
Årets resultat					-3 871 298
Belopp vid årets utgång	73 790 987	10 254 755	789 392	-5 876 782	-3 871 298

MC
FN
D

NOT 10**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	2,190	2019-06-19	8 000 000	8 000 000
Nordea	3,590	Rörligt	9 000 000	9 000 000
Nordea	2,190	2019-06-19	8 120 000	8 120 000
			25 120 000	25 120 000

NOT 11**Övriga långfristiga skulder**

	2015	2014
Hysesdeposition	126 132	139 404
	126 132	139 404

NOT 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Förutbetalda avgifter och hyror	239 940	236 677
Räntor	133 348	178 648
Beräknat styrelsearvode	16 250	16 250
Sociala avgifter	4 984	4 984
El	2 111	6 394
Värme	65 980	78 337
Vatten	0	6 179
	462 613	527 469

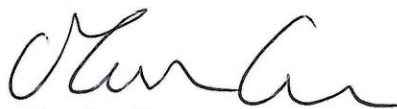
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'K' and 'FN'.

Stockholm 2016-04-27


Jan O Karlsson


Björn Åqvist


Fredrik Svensson


Martina Claesson


Fredrik Nilsson

Min
~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats 2016-04-27


Jima Makdissi, Auktoriserad revisor
HLB Revisionsgruppen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Droskhästen 8

Org.nr 716409-9009

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Droskhästen 8 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Droskhästen 8 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2016



Jima Makdissi

Auktoriserad revisor