

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,<br>Bo Andersson | Sammanställande |
|--------------------------------|-----------------|

#### **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.

St  
U

## 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](http://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 tilläggförsäkring 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

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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           |
|                  | <b>-4 235 434</b> |

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

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

Sw →  
Ulf

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 2 324 074                         | 2 377 378                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 8 689                             | 12 037                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 332 763</b>                  | <b>2 389 415</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 842 292</b>                 | <b>-2 213 261</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>490 471</b>                    | <b>176 154</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 1 126                             | 6 812                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -214 948                          | -340 013                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-213 822</b>                   | <b>-333 201</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>276 649</b>                    | <b>-157 047</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>276 649</b>                    | <b>-157 047</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>276 649</b>                    | <b>-157 047</b>                   |

*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



| <b>Balansräkning</b>                         | Not | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 10  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 11  | 18 788 494        | 18 788 494        |
| Yttre reparationsfond                        |     | 1 646 888         | 1 646 888         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>20 435 382</b> | <b>20 435 382</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 512 083        | -4 512 083        |
| Årets resultat                               |     | 276 649           | 0                 |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 235 434</b> | <b>-4 512 083</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>16 199 948</b> | <b>15 923 299</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12  | 12 150 000        | 12 250 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 150 000</b> | <b>12 250 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>848 733</b>    | <b>1 016 565</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>29 198 681</b> | <b>29 189 864</b> |

#### **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

##### **Ställda säkerheter**

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 16 295 000        | 16 295 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>16 295 000</b> | <b>16 295 000</b> |

##### **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           |
|                                  | <b>2 332 763</b> | <b>2 389 415</b> |

### Not 3 Underhållskostnader

|  | 2015           | 2014           |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 113 845        | 299 875        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0              | 110 171        |
|  | <b>113 845</b> | <b>410 046</b> |

### 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          |
|  | <b>1 011 660</b> | <b>1 054 760</b> |

### 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             |
|   | <b>105 296</b> | <b>79 512</b> |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



**Not 6 Personalkostnader**

|                  | 2015           | 2014           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 88 800         | 133 200        |
| Sociala avgifter | 26 957         | 40 001         |
|                  | <b>115 757</b> | <b>173 201</b> |

**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         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 733 203</b>  | <b>35 733 203</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 778 772         | -9 283 031        |
| Årets avskrivningar                             | -495 734           | -495 741          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 274 506</b> | <b>-9 778 772</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 458 697</b>  | <b>25 954 431</b> |
| Taxeringsvärden bostäder                        | 69 000 000         | 69 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler                         | 13 400 000         | 13 400 000        |
|   | <b>82 400 000</b>  | <b>82 400 000</b> |

**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        |
|  | <b>1 631 508</b> | <b>1 129 477</b> |

**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         |
|                                 | <b>60 904</b> | <b>58 947</b> |

**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        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>14 649 502</b>  | <b>4 138 992</b>   | <b>1 646 888</b> | <b>-4 512 083</b>   | <b>276 649</b> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 11 Medlemsinsatser**

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

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långgivare</b>                    | <b>Datum för ränteändring</b> | <b>Lånebelopp 2015-12-31</b> | <b>Lånebelopp 2014-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 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                    |
|                                      |                               | <b>12 250 000</b>            | <b>12 350 000</b>            |
| 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**

|                | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Mervärdesskatt | 45 024            | 18 287            |
| Depositioner   | 100 000           | 100 000           |
|                | <b>145 024</b>    | <b>118 287</b>    |

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         |
|                                     | <b>532 439</b> | <b>775 168</b> |

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