

**Brf Digelpressen**  
**Org nr 769601-5101**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Digelpressen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Digelpressen 1, bebyggdes 1929 (totalrenoverades 1986). Föreningen registrerades 1996-06-05. Fastigheten är belägen på Typografvägen 1-3 och 2-8, Hägersten, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 46 lägenheter (varav 41 är bostadsrätter och 5 hyresrätter) och 2 lokaler. På fastigheten finns även 27 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök,
3 stycken	1,5 rum och kök,
9 stycken	2 rum och kök,
3 stycken	2,5 rum och kök,
9 stycken	3 rum och kök,
8 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 014 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 79 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln har skötts av Loud den Bygg & Fastighetsservice AB.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de närmast kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bland annat genomfört markarbeten efter dräneringen, breddat en väg, bytt takfläktar och upprättat energideklaration. Föreningen håller på att installera ett nytt värmesystem, projekten kommer att kostnadsföras till 50% och övriga 50% kommer att skrivas av under en 30-årsperiod. Föreningen har utöver detta haft löpande underhåll för 132 127 kronor.

Föreningen har under året amorterat 136 060 kronor.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Sandra Järnberg Klara Tomson Kristian Saebdal Marcin Kopka Thomas Nilsson	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Florian Maindl Malin Westerholm	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Jan Dahlström  
Lena Bengtsson

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2011-10-14

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	2 112	2 056			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-118	-158			
Kassalikviditet	%	79	34	98	73	71
Soliditet	%	75	76			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	620	608	572	563	536
Driftskostnader per kvm	kr	481	366	372	361	388
Fastighetslån per kvm	kr	2 780	2 724	2 476	2 512	2 541
Genomsnittlig skuldränta	%	3,45	3,40	3,49	3,77	3,11

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-631 786
Årets resultat	-117 661
	<hr/>
kronor	-749 447

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	157 500
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-280 000
Balanseras i ny räkning	-626 947
	<hr/>
kronor	-749 447

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 111 743	2 056 622
Övriga rörelseintäkter		297	104
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 112 040</b>	<b>2 056 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 488 677	-1 710 773
Övriga externa kostnader		-109 379	-121 701
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 887	-108 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 935 943</b>	<b>-1 940 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 097</b>	<b>115 873</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 868	-273 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-293 758</b>	<b>-273 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-117 661</b>	<b>-157 501</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-117 661</b>	<b>-157 501</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 666 161	35 920 314
Maskiner och inventarier	6	96 646	28 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 762 807</b>	<b>35 948 464</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 762 807</b>	<b>35 948 464</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 389	1 558
Övriga fordringar		1 587	18 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 939	54 244
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 915</b>	<b>74 436</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	420 272	112 963
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>420 272</b>	<b>112 963</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>510 187</b>	<b>187 399</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 272 994</b>	<b>36 135 863</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 984 938	26 984 938
Upplåtelseavgifter		572 953	572 953
Fond för yttre underhåll		360 450	518 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 918 341</b>	<b>28 076 341</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-631 786	-632 285
Årets förlust		-117 661	-157 501
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-749 447</b>	<b>-789 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 168 894</b>	<b>27 286 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 461 328	8 290 388
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 461 328</b>	<b>8 290 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	136 060	136 060
Leverantörsskulder		209 429	155 521
Övriga skulder	10	7 200	6 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 083	261 039
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>642 772</b>	<b>558 920</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 272 994</b>	<b>36 135 863</b>
Ställda säkerheter	11	21 292 000	21 292 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Fjolårets belopp avser återbetald skatt på ränteintäkter för tax 2008-2010.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 583 857	1 552 659
Hyror bostäder	397 364	389 608
Hyror lokaler	37 404	35 754
Hyror parkeringar	60 050	47 550
TV, bredband, telefoni	26 400	26 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 668	4 651
<b>Summa</b>	<b>2 111 743</b>	<b>2 056 622</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	132 127	166 847
Periodiskt underhåll	311 676	475 848
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	133 621	118 267
Uppvärmningskostnad	390 562	396 127
Vatten- och avloppsavgifter	65 540	63 145
Elavgifter	111 067	116 265
Renhållning	91 745	79 355
Snöröjning	94 383	133 893
Förbrukningsinventarier/materiel	1 618	6 370
Fastighetsförsäkringar	22 462	22 448
Tv, bredband, telefoni	56 314	54 959
Arrendeavgift	18 490	18 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	59 072	58 750
<b>Summa</b>	<b>1 488 677</b>	<b>1 710 774</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	0	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	0	0
	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Enligt beslut på senaste föreningsstämman utgår inget arvode till styrelsen men en middag utgår efter verksamhetsåret för högst 10 000 kronor.*



**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 874 700	23 070 367
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	270 144	34 951
Pågående arbeten	57 813	0
Årets anskaffningar	0	1 039 526
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	24 202 657	24 144 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 180 307	-1 078 966
Årets avskrivning	-311 966	-101 341
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 273	-1 180 307
Mark	12 955 777	12 955 777
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>35 666 161</b>	<b>35 920 314</b>
Taxeringsvärde byggnader	29 187 000	29 187 000
Taxeringsvärde mark	23 322 000	23 322 000
	<hr/>	<hr/>
	52 509 000	52 509 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	52 200 000	52 200 000
Lokaler	309 000	309 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 733	41 545
Årets anskaffningar	94 417	35 188
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 150	76 733
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 583	-41 545
Årets avskrivningar	-25 921	-7 038
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 504	-48 583
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>96 646</b>	<b>28 150</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Nordea företagskonto	420 264	107 489
Nordea sparkonto företag	7	5 474
<b>Summa</b>	<b>420 271</b>	<b>112 963</b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	26 984 938	572 953	518 450	-632 285	-157 501	27 286 555
Avsättning till fond för yttre underhåll			172 000	-172 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-330 000	330 000		-
Omföring av föregående års resultat				-157 501	157 501	-
Årets resultat					-117 661	-117 661
<b>Belopp vid årets utgång</b>	26 984 938	572 953	360 450	-631 786	-117 661	27 168 894

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3,45%	52 500	1 745 733	2018-05-22
Nordea	3,45%	20 560	1 937 780	2018-05-22
Nordea	3,55%	40 500	3 746 250	2015-01-21
Nordea	3,45%	22 500	860 625	2018-05-22
Nordea	1,96%		307 000	2019-05-20
Summa fastighetslån		136 060	8 597 388	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-136 060	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>8 461 328</b>	

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Deponering bastunycklar	-7 200	-6 300
<b>Summa</b>	<b>-7 200</b>	<b>-6 300</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	21 292 000	21 292 000
	<b>21 292 000</b>	<b>21 292 000</b>

Stockholm 2015-

Sandra Järnberg  
Ordförande

Klara Tomson

Marcin Kopka

Kristian Saebdal

Thomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor