

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

### 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 Loudden 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. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört periodiskt underhåll för totalt 537 917 där den största kostnaden avser ett större dräneringsarbete som kommer att slutföras under 2016. Projektet kommer att kostnadsföras till sin helhet. Man har även slutfört installation av ett nytt värmesystem, projektet kommer att kostnadsföras till 50% och övriga 50% kommer att skrivas av under en 30-årsperiod. Föreningen har utöver detta haft löpande underhåll för 344 919 kronor.

Föreningen har under året amorterat 136 060 kronor.

## MEDLEMSINFORMATION

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

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-06-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Sandra Järnberg Malin Westerholm Klara Tomson Florian Maindl Marcin Kopka Ann Forslind	Ordförande Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot	Flyttat under 2015-10-31 fr.o.m. 2015-10-31
-----------	---	--	--

Suppleant	Oskar Sulin Kamila Samková
-----------	-------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	2 231	2 112	2 056		
Resultat efter finansiella poster	tkr	-487	-118	-158		
Kassalikviditet	%	156	79	34	98	73
Soliditet	%	72	75	76		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	638	620	608	572	563
Driftskostnader per kvm	kr	631	481	366	372	361
Fastighetslån per kvm	kr	3 051	2 780	2 724	2 476	2 512
Genomsnittlig skuldränta	%	2,60	3,45	3,40	3,49	3,77

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>420 272</b>	<b>112 963</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 231 422	2 112 040
Finansiella intäkter	9	110
Ökning av föreningens lån	879 565	170 940
Förändring korta fordringar	-12 865	-15 479
	<hr/>	<hr/>
	<b>3 098 131</b>	<b>2 267 611</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-2 145 401	-1 598 056
Finansiella kostnader	-234 704	-293 868
Värdehöjande installationer	-78 369	-57 813
Inköp av inventarier	0	-94 417
Förändring av korta skulder	289 037	83 852
	<hr/>	<hr/>
	<b>-2 169 437</b>	<b>-1 960 302</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 348 966</b>	<b>420 272</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>928 694</b>	<b>307 309</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-626 947
Årets resultat	-486 561
	<hr/>
kronor	-1 113 508

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	0
Balanseras i ny räkning	-1 271 008
	<hr/>
kronor	-1 113 508

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 231 322	2 111 740
Övriga rörelseintäkter		100	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 231 422</b>	<b>2 112 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 952 465	-1 488 677
Övriga externa kostnader		-134 826	-109 379
Personalkostnader	4	-58 110	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 887	-337 887
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 483 288</b>	<b>-1 935 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-251 866</b>	<b>176 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 704	-293 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 695</b>	<b>-293 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-486 561</b>	<b>-117 661</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-486 561</b>	<b>-117 661</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 432 564	35 666 161
Maskiner och inventarier	6	70 725	96 646
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 503 289</b>	<b>35 762 807</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 503 289</b>	<b>35 762 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		155	14 389
Övriga fordringar		18 513	1 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 112	73 939
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 780</b>	<b>89 915</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 348 966	420 272
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 348 966</b>	<b>420 272</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 451 746</b>	<b>510 187</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 955 035</b>	<b>36 272 994</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 984 938	26 984 938
Upplåtelseavgifter		572 953	572 953
Fond för yttre underhåll		237 950	360 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 795 841</b>	<b>27 918 341</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-626 947	-631 786
Årets förlust		-486 561	-117 661
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-1 113 508</b>	<b>-749 447</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 682 333</b>	<b>27 168 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 340 893	8 461 328
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 340 893</b>	<b>8 461 328</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	95 560	136 060
Leverantörsskulder		535 340	209 429
Skatteskulder		13 604	0
Övriga skulder	10	7 500	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 805	290 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>931 809</b>	<b>642 772</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 955 035</b>	<b>36 272 994</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 Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### 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>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 627 578	1 583 857
Hyror bostäder	400 821	397 364
Hyror lokaler	49 038	37 401
Hyror parkeringar	98 600	60 050
TV, bredband, telefoni	44 830	26 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 455	6 668
<b>Summa</b>	<b>2 231 322</b>	<b>2 111 740</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	344 919	132 127
Periodiskt underhåll	537 917	311 676
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	125 639	133 621
Uppvärmningskostnad	390 654	390 562
Vatten- och avloppsavgifter	58 084	65 540
Elavgifter	112 394	111 067
Renhållning	77 107	91 745
Snöröjning	117 521	94 383
Förbrukningsinventarier/materiel	20 776	1 618
Fastighetsförsäkringar	23 323	22 462
Tv, bredband, telefoni	60 738	56 314
Arrendeavgift	23 125	18 490
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	60 268	59 072
<b>Summa</b>	<b>1 952 465</b>	<b>1 488 677</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	44 400	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 710	0
<b>Summa</b>	<b>58 110</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 874 700	23 874 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	270 144	270 144
Pågående arbeten	0	57 813
Årets anskaffningar	136 182	0
Utgående anskaffningsvärde	24 281 026	24 202 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 492 273	-1 180 307
Årets avskrivning	-311 966	-311 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 804 239	-1 492 273
Mark	12 955 777	12 955 777
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>35 432 564</b>	<b>35 666 161</b>
Taxeringsvärde byggnader	29 187 000	29 187 000
Taxeringsvärde mark	23 322 000	23 322 000
	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>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 150	76 733
Årets anskaffningar	0	94 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 150	171 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 504	-48 583
Årets avskrivningar	-25 921	-25 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 425	-74 504
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>70 725</b>	<b>96 646</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nordea företagskonto	1 348 958	420 264
Nordea sparkonto företag	7	7
<b>Summa</b>	<b>1 348 966</b>	<b>420 272</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	360 450	-631 786	-117 661	27 168 894
Avsättning till fond för yttre underhåll			157 500	-157 500		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-280 000	280 000		-
Omföring av föregående års resultat				-117 661	117 661	-
Årets resultat					-486 561	-486 561
<b>Belopp vid årets utgång</b>	26 984 938	572 953	237 950	-626 947	-486 561	26 682 333

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,41%		4 987 875	3 mån
Nordea	3,45%	52 500	1 693 233	2018-05-22
Nordea	3,45%	20 560	1 917 220	2018-05-22
Nordea	3,45%	22 500	838 125	2018-05-22
Summa fastighetslån		95 560	9 436 453	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-95 560	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>9 340 893</b>	

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Deponering bastunycklar	7 500	7 200
<b>Summa</b>	<b>7 500</b>	<b>7 200</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	21 292 000	21 292 000
	<b>21 292 000</b>	<b>21 292 000</b>

Stockholm 2016-

Malin Westerholm

Klara Tomson

Ann Forslind

Ordförande

Marcin Kopka

Florian Maindl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor