

Brf Digelpressen
Org nr 769601-5101

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 och 3, och 2-8, Hägersten, Stockholms Kommun. På fastigheten finns 3 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 m²

Total lokalyta: 79 m²

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.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 753 005 kronor där de största kostnaderna avser stambyte i 5 lägenheter samt dränering- och saneringsarbeten vid Typografvägen 1.

Föreningen har även installerat fiber till alla lägenheter och lokaler, hyrt ut en mindre lokal som används som cykelverkstad, ett antal medlemmar valde att sätta in säkerhetsdörrar som bekostades av innehavarna själva efter att en gruppupphandling gjordes, installation av värmemätare har gjorts i samtliga lägenheter för att kunna göra energibesparing. Det har också varit stora problem med sophantering där fakturor överklagats till kommunen.

Föreningen har under året amorterat 95 560 kronor på sina lån.

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 2017-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lena Bengtsson Ann Forslind Kamila Samková Joakim Trolle-Lindgren Malin Westerholm	Ordförande Ledamot Ledamot (Flyttat under året) Ledamot Ledamot
Suppleant	Kristian Saebdal Lina Vakk	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Jan Dahlström Krister Gustavsson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-04.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 430	2 458	2 231	2 112	2 057
Resultat efter finansiella poster	tkr	-541	-902	-487	-118	-158
Kassalikviditet	%	187	82	156	79	34
Soliditet	%	70	72	72	75	76
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	655	652	638	620	608
Driftskostnader per kvm	kr	730	864	631	481	366
Fastighetslån per kvm	kr	3 312	3 020	3 051	2 780	2 724
Genomsnittlig skuldränta	%	1,96	1,81	2,60	3,45	3,40

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I 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>
Belopp vid årets ingång	26 984 938	572 953	395 451	-1 271 008	-902 208	25 780 126
Avsättning till fond för yttre underhåll			165 255	-165 255		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-	-	-
Omföring av föregående års resultat				-902 208	902 208	-
Korrigerig av ingående balans	-4 032	4 032				-
Årets resultat					<u>-541 152</u>	<u>-541 152</u>
Belopp vid årets utgång	26 980 906	576 985	560 706	-2 338 471	-541 152	25 238 974

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 338 470
Årets resultat	<u>-541 152</u>
	kronor
	-2 879 622

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	165 255
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-3 044 877</u>
	kronor
	-2 879 622

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 430 434	2 457 792
Summa rörelseintäkter		2 430 434	2 457 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 256 381	-2 673 894
Övriga externa kostnader		-120 278	-116 000
Personalkostnader	4	-55 717	-58 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 570	-342 426
Summa rörelsekostnader		-2 779 946	-3 190 520
Rörelseresultat		-349 512	-732 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 645	-169 588
Summa finansiella poster		-191 640	-169 480
Resultat efter finansiella poster		-541 152	-902 208
Årets förlust		-541 152	-902 208

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	34 799 554	35 116 059
Maskiner och inventarier	7	39 468	44 804
Summa materiella anläggningstillgångar		34 839 022	35 160 863
Summa anläggningstillgångar		34 839 022	35 160 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 750	300
Övriga fordringar		4 547	9 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 739	118 320
Summa kortfristiga fordringar		113 036	128 330
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 068 470	499 071
Summa kassa och bank		1 068 470	499 071
Summa omsättningstillgångar		1 181 506	627 401
Summa tillgångar		36 020 528	35 788 264

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 980 906	26 980 906
Upplåtelseavgifter		576 985	576 985
Fond för yttre underhåll		560 705	395 450
Summa bundet eget kapital		28 118 596	27 953 341
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 338 470	-1 271 008
Årets förlust		-541 152	-902 208
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-2 879 622	-2 173 216
Summa eget kapital		25 238 974	25 780 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 149 773	9 245 333
Summa långfristiga skulder		10 149 773	9 245 333
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	95 560	95 560
Leverantörsskulder		190 576	142 994
Skatteskulder		5 337	4 330
Övriga skulder	10	26 700	31 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 608	488 388
Summa kortfristiga skulder		631 781	762 806
Summa eget kapital och skulder		36 020 528	35 788 264

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-541 152	-902 208
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	347 570	342 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193 582	-559 782
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	15 295	-26 962
Förändring av leverantörsskulder	47 582	-392 346
Förändring av kortfristiga skulder	-178 607	224 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-309 312	-754 335
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-25 729	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 041	-754 335
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	904 440	-95 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	904 440	-95 560
Årets kassaflöde	569 399	-849 895
Likvida medel vid årets början	499 071	1 348 966
Likvida medel vid årets slut	1 068 470	499 071

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 672 440	1 664 223
Hyror bostäder	418 858	400 821
Hyror lokaler	105 074	91 896
Hyror parkeringar	58 300	95 700
Gemensamhetsel	3 000	1 250
TV, bredband, telefoni	98 415	99 955
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 735	8 221
Avgift andrahandsuthyrning	14 374	0
Övriga intäkter	8 990	6 710
Ersättning försäkringsbolag	40 248	89 016
Summa	2 430 434	2 457 792

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	289 948	608 350
Periodiskt underhåll	753 005	851 306
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	141 808	135 211
Uppvärmningskostnad	444 291	442 958
Vatten- och avloppsavgifter	73 472	69 876
Elavgifter	104 257	118 580
Renhållning	78 261	73 104
Snöröjning	103 562	118 029
Förbrukningsinventarier/materiel	11 646	28 985
Fastighetsförsäkringar	24 987	24 026
Tv, bredband, telefoni	153 928	123 790
Arrendeavgift	13 875	18 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	63 340	61 178
Summa	2 256 380	2 673 893

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	44 800	44 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 917	13 900
Summa	55 717	58 200

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 010 882	24 010 882
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	270 144	270 144
Utgående anskaffningsvärde	24 281 026	24 281 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 120 744	-1 804 239
Årets avskrivning	-316 505	-316 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 437 249	-2 120 744
Mark	12 955 777	12 955 777
Summa bokfört värde	34 799 554	35 116 059
Taxeringsvärde byggnader	30 179 000	30 179 000
Taxeringsvärde mark	24 906 000	24 906 000
	55 085 000	55 085 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	285 000	285 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	21 292 000	21 292 000
	21 292 000	21 292 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 150	171 150
Årets anskaffningar	25 729	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 879	171 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 346	-100 425
Årets avskrivningar	-31 065	-25 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 411	-126 346
Summa bokfört värde	39 468	44 804

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea företagskonto	1 068 462	499 064
Nordea sparkonto företag	7	7
Summa	1 068 469	499 071

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	1,04%		1 000 000	2018-04-10
Nordea	3,45%	52 500	1 588 233	2018-05-22
Nordea	3,45%	20 560	1 876 100	2018-05-22
Nordea	3,45%	22 500	793 125	2018-05-22
Nordea	0,54%		<u>4 987 875</u>	2018-12-12
Summa fastighetslån		95 560	10 245 333	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-95 560	
Summa långfristig del			10 149 773	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens skatter	0	2 215
Sociala avgifter	0	2 319
Deponering bastunycklar	7 200	7 500
Deponering hyreslokal	19 500	19 500
Summa	26 700	31 534

Stockholm 2018-

Lena Bengtsson
Ordförande

Joakim Trolle-Lindgren

Malin Westerholm

Kristian Saebdal

Lina Vakk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB