

Årsredovisning
för
Brf Drottninggatan 1

769604-7310

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-07-08.

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter. Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil och en för MC.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök	
10 st	3 rum och kök	
6 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	
2 st	6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lokaldelen utgörs av garage, för dessa beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även en skadedjursförsäkring i Anticimex.

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasinsgränd.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-21 bestått av:

Ordinarie

Anna-Christina Ek	Ordförande
Britt-Marie Lindberg	Sekreterare
Rigmor Johansson	Kassör
Torsten Ottoson	
Bengt Öberg	

Suppleanter Monica Karlsson
Marie Blomberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Ronny Rikardsson

Suppleant Per-Åke Samuelsson

Valberedning

Monica Berggren Larsson
Berith Cederqvist

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

För fastigheten finns en 25 årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2012 och kommer att ske under 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 76 308 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 813 884 kronor, vilket föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen. Kostnaden avser fasadarbete, fönsterarbete samt slipning av trappavsatser. Av denna kostnad utgörs 187 389 kronor av nyanskaffning av solpaneler till fastigheten.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 överlåtelse ägt rum och 1 andrahandsuthyrning har beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2015.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 539	1 539	1 467	1 400
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-779	-83	18	69
Soliditet (%)	74,4	74,6	75,0	75,0
Kassalikviditet (%)	298,2	456,8	244,3	272,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	146	146	146	146
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	81	61	49	182
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 348	1 284	1 199	1 102
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	484	484	484	440
Lån kronor per kvm bostadsyta	4 179	4 231	4 113	4 159

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	583 494
årets förlust	-778 851
	-195 357

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	146 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-802 209
i ny räkning överföres	460 852
	-195 357

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 538 664	1 539 264
Övriga rörelseintäkter		170	1 656
Summa rörelseintäkter		1 538 834	1 540 920
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 439 247	-659 896
Övriga externa kostnader	5	-72 319	-70 530
Personalkostnader	6	-65 511	-59 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-464 207
Summa rörelsekostnader		-1 953 699	-1 254 520
Rörelseresultat		-414 865	286 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 158	20 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 144	-389 353
Summa finansiella poster		-363 986	-369 099
Resultat efter finansiella poster		-778 851	-82 699
Resultat före skatt		-778 851	-82 699
Årets resultat		-778 851	-82 699

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 345 205	47 721 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	214 050	382 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 870	29 559
Summa kortfristiga fordringar		244 920	412 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 100 517	1 439 390
Summa kassa och bank		1 100 517	1 439 390
Summa omsättningstillgångar		1 345 437	1 851 886
SUMMA TILLGÅNGAR		48 690 642	49 573 712

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		1 348 690	1 284 330
Summa bundet eget kapital		36 403 540	36 339 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		583 494	730 553
Årets resultat		-778 851	-82 699
Summa fritt eget kapital		-195 357	647 854
Summa eget kapital		36 208 183	36 987 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 017 650	12 167 650
Övriga skulder		13 650	13 650
Summa långfristiga skulder		12 031 300	12 181 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		97 566	51 536
Skatteskulder		3 575	3 009
Övriga skulder	12	16 557	17 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	183 461	183 588
Summa kortfristiga skulder		451 159	405 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 690 642	49 573 712
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		14 950 000	14 950 000
Summa ställda säkerheter		14 950 000	14 950 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, 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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	132 900	132 900
Årsavgifter bostäder	1 409 664	1 409 664
Hysesbortfall ./.	-3 900	-3 300
Övriga ersättningar och intäkter	170	1 656
	1 538 834	1 540 920

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	76 308	51 882
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	813 884	81 640
	890 192	133 522

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	57 517	65 056
Besiktning / Serviceavtal	625	5 193
Yttre skötsel / Snöröjning	20 933	5 993
Fastighetsel	65 975	64 286
Uppvärmning	229 148	223 078
Vatten	50 512	44 158
Sophämtning	32 710	24 349
Fastighetsförsäkring	20 799	25 364
Kabel-TV / Internet	27 428	26 244
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	43 407	42 653
	549 054	526 374

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	20 404	15 776
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	45 379	44 404
Övriga externa tjänster/kostnader	100	1 100
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 173	4 250
Kreditupplysning	263	0
	72 319	70 530

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	58 300	51 800
Sociala avgifter	7 211	8 087
	65 511	59 887

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 000 000	42 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 800 000	49 800 000
Ingående avskrivningar	-2 078 174	-1 613 967
Årets avskrivningar	-376 621	-464 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 454 795	-2 078 174
Utgående redovisat värde	47 345 205	47 721 826
Taxeringsvärden byggnader	32 736 000	32 736 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	44 736 000	44 736 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	2 579	2 555
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	211 471	380 382
	214 050	382 937

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	22 766
Förutbetald kabel-TV	0	5 885
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 870	908
	30 870	29 559

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850	1 284 330	730 553	-82 699
Årets reservering		146 000	-146 000	
Ianspråkstagande		-81 640	81 640	
Disposition av föregående års resultat:			-82 699	82 699
Årets resultat				-778 851
Belopp vid årets utgång	35 054 850	1 348 690	583 494	-778 851

Reservering/ianspråkstagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 146 000/-81 640 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	3,24	2017-09-04	3 075 150	3 135 150
SBAB	3,41	2018-01-12	5 445 000	5 505 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,39	2017-03-30	3 647 500	3 677 500
			12 167 650	12 317 650
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 417 650 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	3 450	3 600
Källskatter	10 050	9 090
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 057	4 555
	16 557	17 245

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	22 832	23 114
Förskottsbetalda hyror och avgifter	120 911	119 677
Upplupna uppvärmningskostnader	30 718	33 912
Upplupna renhållningsavgifter	0	6 885
Upplupna reparationer och underhåll	9 000	0
	183 461	183 588

Linköping 2016-

Anna-Christina Ek

Bengt Öberg

Britt-Marie Lindberg

Torsten Ottosson

Rigmor Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ronny Rikardsson
Revisor