

**Årsredovisning**  
för  
**Brf David Bagare**

769609-0716

Räkenskapsåret

2015

1  
PSS  
JE  
JD  
GR

Styrelsen för Brf David Bagare får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Johannes Mindre 7 byggdes 1929 och har värdeår 1990. Byggnadens totalyta är 1 929 kvm varav 1 799 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 921 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Adamsberg Fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Försäljning av råvind för 3,15 Mkr
- Nya sopkärl
- Ny dörr vid ingången 2613

#### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Värmeanläggning	2006-2008
Fönster	2012

*Handwritten signatures and initials:*  
PSS  
je  
J  
G

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 23 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Föreningen har också en bostadsrättslokal.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

John von Wowern	Ordförande
Svante Horn	Kassör
Jenny Stenqvist	Sekreterare
Ola Lauritzon	Ledamot
John Sjölund	Ledamot

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15.06.15. Extra stämma hölls den 07.04.15.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 93 282 kr.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 47 840 000 kr varav 24 200 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 800 000 kr samt lokaler 2 040 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

*Handwritten signatures and initials:*  
PSS  
K  
J  
J

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 020 532	1 021 521	1 753 820	1 017 423
Resultat efter finansiella poster	-201 833	-453 493	-202 770	-204 849
Soliditet %	75	72	72	70
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	449	449	449	448
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 253	4 319	4 349	4 361
Elkostnad/kvm totalyta	30	36	28	31
Värmekostnad/kvm totalyta	30	34	39	31
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	20	20

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 804 326
årets förlust	-201 833
	<b>-32 006 159</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-32 006 159
--	-------------

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

DE  
PSS  
/

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 020 532	1 021 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 020 532</b>	<b>1 021 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-597 902	-772 370
Övriga externa kostnader	3	-78 275	-92 734
Arvoden och personalkostnader	4	-120 770	-104 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 709	-245 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 042 656</b>	<b>-1 214 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 124</b>	<b>-193 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 713	-260 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 709</b>	<b>-260 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-201 833</b>	<b>-453 493</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-201 833</b>	<b>-453 493</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 833</b>	<b>-453 493</b>

SE  
PSS  
N  
K  
gh

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	30 298 725	30 544 434
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 301 525</b>	<b>30 547 234</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 377	4 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 807	57 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 184</b>	<b>61 969</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 274 685	169 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 307 869</b>	<b>231 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 609 394</b>	<b>30 779 031</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PSS" and several illegible signatures.

<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>	7		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		57 146 090	53 996 090
Övriga fonder		58 764	49 392
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 204 854</b>	<b>54 045 482</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-31 804 326	-31 350 833
Årets resultat		-201 833	-453 493
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-32 006 159</b>	<b>-31 804 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 198 695</b>	<b>22 241 156</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 204 896	8 331 788
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-126 892	-108 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 078 004</b>	<b>8 223 124</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		126 892	108 664
Leverantörsskulder		38 174	61 244
Skatteskulder		2 076	3 530
Förutbetalda avgifter och hyror		89 931	76 178
Upplupna kostnader	9	75 622	65 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>332 695</b>	<b>314 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 609 394</b>	<b>30 779 031</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		8 641 000	8 641 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>8 641 000</b>	<b>8 641 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

PSS  
AK  
M  
J  
AK

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Avskrivningar

#### Materialia anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Värmeanläggning	40 år
Fönster	20 år

### Noter

#### Not 1

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	807 924	807 924
Årsavgifter lokaler	58 380	58 380
Hysesintäkt kabel-tv	23 040	23 040
Vatten	74 880	74 880
Påminnelseavgift	1 900	600
Öres- och kronutjämning	0	1
Försäkringsersättning	0	2 288
Övriga rörelseintäkter	54 408	54 408
	<b>1 020 532</b>	<b>1 021 521</b>

PSS  
[Handwritten signatures]



### Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	25 200	20 504
Städning grundavtal	32 268	38 500
Serviceavtal	7 500	7 500
Hiss serviceavtal	8 282	1 249
Bostadsrätt	0	21 146
Tvättstuga	3 060	3 329
Dörrar och lås	9 122	50 000
VA	17 869	0
Värme	3 500	8 760
El	0	1 394
Kabel-tv/bredband/porttele	5 732	144 940
Hissar	12 917	2 079
Portar	0	7 226
Fasader	1 438	2 813
Fönster	0	2 438
Gård	47 381	0
Övriga rep./underhåll	5 957	2 411
Elavgifter	58 563	69 359
Uppvärmning	57 835	66 829
Vatten	45 685	42 087
Sophämtning	18 564	17 828
Grovsopor	68 287	44 150
Fastighetsförsäkring	43 903	32 302
Självrisker	0	72 927
Kabel-tv	28 808	28 468
Bredband	47 042	35 740
Fastighetsskatt	20 400	20 400
Kommunal fastighetsavgift	28 589	27 991
	<b>597 902</b>	<b>772 370</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	15 192	9 177
Telefon	3 399	3 016
Hemsida	629	2 098
Administration, kontorsmateriel	208	189
Revisionsarvode extern revisor	14 500	29 875
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 500	37 500
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	300
Konsultarvoden	1 094	0
Bankkostnader	5 753	10 579
	<b>78 275</b>	<b>92 734</b>

PSS  
K. Oh

#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	93 282	80 001
Sociala avgifter	27 488	24 156
	<b>120 770</b>	<b>104 157</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 611 348	23 611 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 611 348</b>	<b>23 611 348</b>
Ingående avskrivningar	-2 586 915	-2 341 206
Årets avskrivningar	-245 709	-245 709
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 832 624</b>	<b>-2 586 915</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 778 724</b>	<b>21 024 433</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 640 000	23 640 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	<b>47 840 000</b>	<b>47 840 000</b>
Bokfört värde byggnader	20 778 724	21 024 433
Bokfört värde mark	9 520 000	9 520 000
	<b>30 298 724</b>	<b>30 544 433</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	0	24 057
Förutbetald kabel-TV	7 367	7 202
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 375	9 375
Förutbetalt avtal snöskottning	0	5 625
Förutbetalt bredband	11 448	11 448
Förutbetald kostnad hemsida	615	0
	<b>28 805</b>	<b>57 707</b>

PSS 

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Balkong fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 955	53 858 135	49 392	-31 350 833	-453 493
Ökning av insatskapital	787 500	2 362 500			
Reservering balkongfond			9 372		
Disposition av föregående års resultat:				-453 493	453 493
Årets resultat					-201 833
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>925 455</b>	<b>56 220 635</b>	<b>58 764</b>	<b>-31 804 326</b>	<b>-201 833</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2,41	2019-06-01	1 795 397	1 813 625
Stadshypotek	4,83	2019-01-30	685 309	778 233
Stadshypotek	2,41	2019-06-01	1 057 690	1 068 430
Stadshypotek	1,49	3 mån	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,41	2019-06-01	492 500	497 500
Stadshypotek	1,35	3 mån	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,37	3 mån	674 000	674 000
Stadshypotek	1,50	3 mån	500 000	500 000
			<b>8 204 896</b>	<b>8 331 788</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			126 892	108 664

PSS 

### Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna kostnader städ	8 250	0
Upplupen kostnad vatten	0	0
Upplupna räntekostnader	21 837	28 298
Upplupen kostnad revisor	15 000	15 000
Upplupen kostnad värme	5 625	9 394
Upplupen kostnad el	5 064	7 830
Upplupen kostnad grovsopor	0	4 613
Upplupen kostnad försäkring	19 846	0
	<b>75 622</b>	<b>65 135</b>

Stockholm

/ 2016

  
John von Wowern  
Ordförande

  
Jenny Stenqvist  
Sekreterare

  
John Sjölund  
Ledamot

  
Svante Horn  
Kassör

  
Ola Lauritzon  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

/

2016

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

PSS

RE