

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015. Detta är föreningens elfte verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens verksamhet och kultur

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. BRF Diligensen 4:s verksamhet utgörs av drift och förvaltning av fastigheten Diligensen 4, Krukmakargatan 31 A-B. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Visionen är att skapa ett trivsamt boende med största intresse att samverka och påverka vår gemensamma boendemiljö och ekonomi.

Fastigheten består av 43 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande bilverkstad samt kontor och butik. Föreningen har 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

Huset är beläget i Högalids församling i Stockholms stad på tomt med äganderätt. Tomtarealen är 614 kvm. Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm på totalt 43 lägenheter. Lokalerna, dvs. bilverkstaden och kontoret, har en yta på ca 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2015.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 procent av basbeloppet.

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag.

Kameral förvaltning har utförts av BRF-Konsulterna i Stockholm AB.

Styrelsearbetet under 2015

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 11 maj 2015 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Martín Robertson Salas, ordförande, omvaldes 2015 på 1 år
Louise Karlsson, kassör, valdes 2014 på 2 år
Jörgen Engelgren, sekreterare, omvaldes 2015 på 1 år
Johan Englund, ledamot, valdes 2014 på 2 år
Gustavo Ekelund, ledamot, omvaldes 2015 på 1 år
Lise-Lott Svensson, ledamot, omvaldes 2015 på 1 år

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll. Styrelsen har även haft löpande kontakter utan protokoll. Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

Valberedning

Valberedning har varit Katarina Fink. Katarina Fink har varit sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stora händelser för föreningen under året

Hösten 2015 gjordes en stamspolning av stammarna i båda trappuppgångarna samt en ny OVK-besiktning. Utöver det har inga större projekt genomförts i föreningen. Styrelsen har koncentrerat sig på löpande underhåll av fastigheten och översyn och förbättring av existerande system samt börjat ta in offerter för fasadrenovering mot Krukmakargatan.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har, sen fastigheten togs över, arbetat aktivt med att minska rörelsens kostnader och börjar nu se resultatet av det.

Lånen

Inga amorteringar genomfördes under 2015, då föreningen sparar inför den planerade fasadrenoveringen. Skulderna till kreditinstitut är därmed kvar på 21 255 000 kronor. Föreningens totala räntekostnader för fastighetslån var 440 870 kronor, vilket är 156 258 kronor mindre än föregående år.

Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2015 och inga avgiftshöjningar är planerade.

Driftskostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick 2015 till 1 314 869 kronor.

Hyresförhandlingar

Inga förändringar avseende föreningens hyresgäster har ägt rum under 2015 jämfört med 2014.

Planerat underhåll 2016

Fasaden kommer antagligen att renoveras med början 2016. Detta arbete kommer att finansieras med medel, som har genererats löpande i rörelsen.

Medlemsinformation

Under 2015 har 3 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 993	2 006	1 994	2 009
Resultat efter finansiella poster	443	307	177	118
Soliditet, %	64	63	63	63

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-679 658
årets resultat	442 694
Totalt	-236 964
disponeras för avsättning till yttre fond	136 215

balanseras i ny räkning	-373 179
Summa	<u>-236 964</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 992 609	2 005 546
Övriga rörelseintäkter	3	205 470	149 537
Summa rörelseintäkter		<u>2 198 079</u>	<u>2 155 083</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	4	-694 010	-651 412
Förvaltningskostnader	5	-226 630	-203 117
Personalkostnader	6	-62 316	-65 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 913	-331 913
Summa rörelsekostnader		<u>-1 314 869</u>	<u>-1 251 444</u>
Rörelseresultat		<u>883 210</u>	<u>903 639</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 558	-596 816
Summa finansiella poster		<u>-440 516</u>	<u>-596 271</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>442 694</u>	<u>307 368</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>442 694</u>	<u>307 368</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>442 694</u>	<u>307 368</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	58 262 789	58 563 266
Inventarier och installationer	8	493 513	524 949
Summa materiella anläggningstillgångar		58 756 302	59 088 215
Summa anläggningstillgångar		58 756 302	59 088 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		399 666	320 573
Övriga fordringar		2 262	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 193	48 368
Summa kortfristiga fordringar		451 121	368 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 692 427	973 482
Summa kassa och bank		1 692 427	973 482
Summa omsättningstillgångar		2 143 548	1 342 424
SUMMA TILLGÅNGAR		60 899 850	60 430 639

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Fond för yttre underhåll		1 170 930	1 034 715
Summa bundet eget kapital		<u>38 983 643</u>	<u>38 847 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-679 658	-850 812
Årets resultat		442 694	307 368
Summa fritt eget kapital		<u>-236 964</u>	<u>-543 444</u>
Summa eget kapital		<u>38 746 679</u>	<u>38 303 984</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>21 255 000</u>	<u>21 255 000</u>
Summa långfristiga skulder		21 255 000	21 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		64 068	27 401
Skatteskulder		164 762	164 461
Övriga skulder		33 322	25 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>636 019</u>	<u>654 714</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>898 171</u>	<u>871 655</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 899 850</u>	<u>60 430 639</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 900 000</u>	<u>25 900 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>25 900 000</u>	<u>25 900 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas i enlighet med BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Byggnader	0,25
Tak	5
Säkerhetsdörrar	5
Utvändig målning	5
Ommålning av trapphus	5
Radiatorer	5
Värmecentralen	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 411 348	1 410 516
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	378 615	379 440
Övriga sidointäkter	8 918	21 862
Summa	1 992 609	2 005 546

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Utdelning från Brandkontoret	205 470	149 537
Summa	205 470	149 537

Not 4 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Material/förbrukningsinventarier	14 343	3 660
Reparation bostäder	10 611	623
Reparation tvättstuga	9 880	5 379
Reparation övriga gemensamma utrymmen	2 127	12 380
Reparation VA/sanitet	67 431	-
Reparation värmeinstallationer	4 326	-
Reparation ventilation	14 332	3 264
Reparation el och belysning	-	8 934
Reparation hissar	13 326	16 603
Reparation fasader	2 176	-
Reparation gård	-	3 159
El	52 096	58 108
Fjärrvärme	288 307	305 570
Vatten och avlopp	51 053	29 659
Sophämtning	39 841	44 615
Kabel-TV/internet	10 968	13 854
Fastighetsskötsel, avtal	39 124	38 893
Snöskottning	4 794	-
Klottersanering	2 176	-
Städning	28 995	26 439
Sotning	13 915	80 272
Övriga tjänster	12 524	-
Övrigt	11 665	-
Summa	694 010	651 412

Not 5 Förvaltningskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	38 842	36 503
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	82 381	77 026
Revision	12 958	18 480
Ekonomisk förvaltning	50 288	59 120
Konsultkostnader	26 840	-
Bankkostnader	3 943	3 296
Föreningsavgifter	7 815	5 232
Övriga externa kostnader	3 564	3 460
Summa	226 631	203 117

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft några anställda.

Löner och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	50 000	52 000
Summa	50 000	52 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 316	13 002
	-	-

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
	<u>60 890 939</u>	<u>60 890 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 327 673	-2 027 196
-Årets avskrivning enligt plan	-300 477	-300 477
	<u>-2 628 150</u>	<u>-2 327 673</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 262 789	58 563 266
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 217 000	21 217 000
Mark	24 188 000	24 188 000
Summa	45 405 000	45 405 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
	<u>628 765</u>	<u>628 765</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-103 816	-72 380
-Årets avskrivning enligt plan	-31 436	-31 436
	<u>-135 252</u>	<u>-103 816</u>
Redovisat värde vid årets slut	493 513	524 949

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 825	37 000
Förutbetald kameral förvaltning	11 368	11 368
Summa	49 193	48 368

Not 10 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	1 034 715	-543 443
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond		136 215	-136 215	
Årets resultat				442 694
Belopp vid årets slut	35 128 535	2 820 393	898 500	-100 749

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	8 855 000	13 855 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 400 000	7 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 255 000	21 255 000

Lånespecifikation

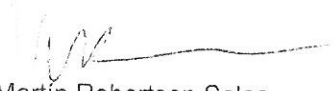
<i>Långgivare</i>	<i>Slutbetalnings- dag</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Skuld ingående balans</i>	<i>Årets amortering</i>	<i>Skuld utgående balans</i>
Swedbank	2020-06-17	1,73	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	2019-04-25	2,89	7 400 000	-	7 400 000
Swedbank		0,74	8 855 000	-	8 855 000
Summa			21 255 000	-	21 255 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	29 287	40 599
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	496 811	488 527
Upplupna värmekostnader	40 179	50 058
Övriga upplupna kostnader	17 942	23 730
	636 019	654 714

Underskrifter

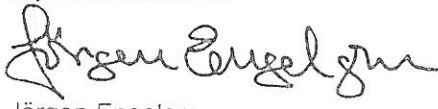
Stockholm 2016-0502



Martin Robertson Salas
Styrelseordförande



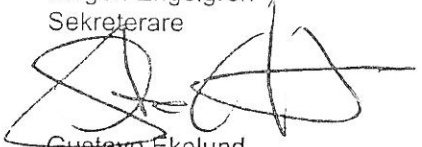
Louise Karlsson
Kassör



Jörgen Engelgren
Sekreterare



Johan Englund

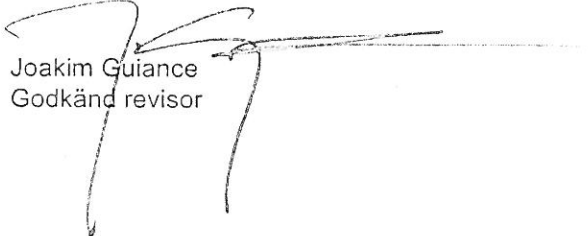


Gustavo Ekelund



Lise-Lott Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 160514



Joakim Guance
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Diligensen 4

Org.nr 769603-9150

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Diligensen 4s finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

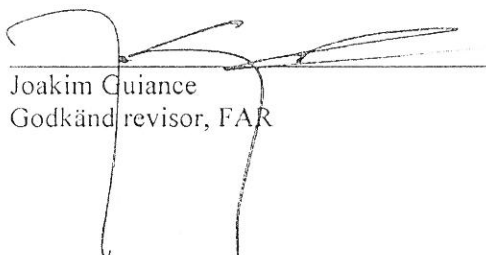
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2016



Joakim Guiance
Godkänd revisor, FAR