

Årsredovisning för
Brf Domherren nr 1
714400-0150

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Domherren nr 1, 714400-0150 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Domherrevägen 2 A-E, 4 A-D, 6 A-C, 8 A-C, 12 A-D och 14 A-E.

Föreningen registrerades 29 november 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 11 november 1966 och nuvarande stadgar registrerades 23 maj 2012.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes under åren 1963 - 1965 av Carl A. Lilliesköld AB och består av 6 st hus med 229 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 2 st garagebyggnader med 28 platser samt parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar. Serviceutrymmen med tvättmaskiner och torkmöjligheter finns i hus nr 4.

Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1964. Byggrätt ovan mark är 15 930 m², bostädernas boyta är 14 482 m².

Ny fastighetstaxering sker 2016.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna's försäkringsmäklare Söderberg och Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Fastighetens tekniska förvaltning sköts med egen personal; fastighetsskötsel Magnus Philipsson. Städning har utförts av Inga-Lisa Pettersson, Agneta Lindkvist och Susanne Öhman på deltid.

Styrelsen tackar särskilt personalen för väl utfört arbete under året.

Lägenhetsfördelning

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>2 rok med uthyrningsdel</i>	<i>3 rok</i>	<i>3 rok med uthyrningsdel</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
49 st	75 st	10 st	68 st	4 st	20 st	3 st

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% av fastighetens taxeringsvärde f.n. 147 000 000 kr = 441 000 kr).

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

<i>Åtgärd</i>	<i>Årtal</i>
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2015
Dränering hus 4	2015
Spolning delar av avloppssystemet	2015
Tvättmaskiner (alla) och torktumlare (en)	2015
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2014/2015
Dränering gavel hus 4	2013
Ventilation tvättstugor	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Radonsanering	2012
Spolning av samtliga avloppssystem	2011
Renovering gård 2 och 14	2011
Inklädning med plåt ovanför balkonger högst upp, alla hus	2011
Nyanläggning 15 st parkeringsplatser	2010
Byte värmeväxlare	2010
Installation vattenreningsanläggning	2010
Inspektion och tätning runt alla takfönster	2009
Översyn brandventilatorer	2009
Byte av tryckreglering till värmesystemet	2009
Förnyelse av utemiljö	2009
Sugning / urspolning / provning av dagvattensystemet	2009
Installation bredband	2009
Traktorgarage	2009
Asfaltering mellan hus 2 och 14 efter kulvertbyte	2009
Asfaltering ny parkeringsyta	2009
Luktsanering källaren hus 4	2009
Radonmätning	2008
Vägbommar	2008
Ventilation med byte av fläktar, rensning och OVK-besiktning	2007
Byte värmekulvert	2007
Ettapp 2 stamrenovering	2007
Byte samtliga fönster och altandörrar samt utvändigt isolering av balkonger	2006
Ettapp 1 stamrenovering	2006
Byte värmeventiler, låssystem i samtliga byggnader	2005
Nya källardörrar	2004

Under 2016 kommer delar av utomhusbelysningen att bytas ut.

Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året

Bengt Larsson	Ledamot / ordförande
May Wrangell	Ledamot / sekreterare
Lars-Åke Philipsson	Ledamot / ansvarig för parkeringar och garage
Sören Möller	Ledamot
Petter Johanson	Ledamot
Håkan Nordin	Suppleant
Viking Backlund	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Henrik Moberg	Auktoriserad revisor
Sören Möller	Valberedning / sammankallande
Örnie Gunnarsson	Valberedning
Anita Lövestedt	Valberedning
Marie Gustavsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Bengt Larsson, Petter Johansson, Sören Möller.

Suppleanter: Håkan Nordin och Viking Backlund.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan träffas på expeditionstid (Domherrevägen 8) varje tisdag mellan kl 18,00 - 19,00 eller via föreningens brevlåda vid expeditionen i hus 8 eller via e-post: info@brfdomherren1.se

Föreningens hemsida har adress: www.brfdomherren1.se

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Information om kanalutbud för TV etc. sätts upp på anslagstavla i respektive port.

Flerårsöversikt (tkr)

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	7 128	7 130	7 131	7 133
Resultat efter finansiella poster	-330	926	811	1 081
Soliditet, %	24	24	21	19
Eget kapital	7 342	7 672	6 746	5 935
Taxeringsvärde fastighet	147 000	147 000	147 000	94 800
-varav byggnad	103 000	103 000	103 000	71 000
-varav mark	44 000	44 000	44 000	23 800
Årsavgift/m2 bostadsyta	476	476	476	476
Bankskuld/m2	1 521	1 538	1 577	1 614
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	15	15	16	25
Avsättning yttre fond/m2 bostadsyta	35	35	35	35
Avskrivning bostadsyta	32	32	32	29
Värmekostnad per m2	109	117	115	114
Förbrukning fjärrvärme, mvh	1 817	1 885	1 991	2 073
Elkostnad per m2	19	21	23	23
Förbrukning el, kwh	182 227	199 082	205 766	202 497
Vattenkostnad per m2	69	56	57	51
Förbrukning vatten, m3	15 704	17 309	18 354	17 047

Resultatförändringen förklaras med att föreningen under året har genomfört:

Dränering av hus 4	260 512
OVK (förskjutet åtgärd från 2014)	306 948
Stampolning	265 123
Byte takfläktar	71 250

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

Antalet medlemslägenheter är 229 st. Under året har 31 st (2014: 28 st) lägenheter överlåtit till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelserna har varit 21 639 kr/m2 (2014: 19 135 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen 1 000 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 400 kr i registreringsavgift.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	1 476 283
årets resultat	-329 711
Totalt	1 146 572
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	441 000
ianspråktagande medel från fond yttre underhåll	-260 512
balanseras i ny räkning	966 084
Summa	1 146 572

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt 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	7 128 419	7 129 500
Övriga rörelseintäkter	3	56 936	51 911
Summa rörelseintäkter		7 185 355	7 181 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 511 146	-3 468 779
Underhållskostnader	5	-1 709 423	-458 976
Övriga externa kostnader	6	-259 850	-203 529
Personalkostnader	7	-1 055 366	-1 011 391
Avskrivningar		-517 137	-460 462
Summa rörelsekostnader		-7 052 922	-5 603 137
Rörelseresultat		132 433	1 578 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 413	10 642
Räntekostnader		-465 557	-663 232
Summa finansiella poster		-462 144	-652 590
Resultat efter finansiella poster		-329 711	925 684
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-329 711	925 684
Skatter			
Årets resultat		-329 711	925 684

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 769 400	29 172 152
Inventarier	9	583 351	150 049
Summa materiella anläggningstillgångar		29 352 751	29 322 201
Summa anläggningstillgångar		29 352 751	29 322 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80 109	27 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 746	75 165
Summa kortfristiga fordringar		156 855	102 717
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 542 653	2 178 201
Summa kassa och bank		1 542 653	2 178 201
Summa omsättningstillgångar		1 699 508	2 280 918
SUMMA TILLGÅNGAR		31 052 259	31 603 119

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		4 914 321	4 473 321
Summa bundet eget kapital		6 195 496	5 754 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 476 283	991 599
Årets resultat		-329 711	925 684
Summa fritt eget kapital		1 146 572	1 917 283
Summa eget kapital		7 342 068	7 671 779
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 762 500	22 128 750
Summa långfristiga skulder		21 762 500	22 128 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	275 000	155 000
Leverantörsskulder		165 656	111 108
Övriga skulder		661 748	631 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		845 287	905 297
Summa kortfristiga skulder		1 947 691	1 802 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 052 259	31 603 119

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
Summa ställda säkerheter	23 500 000	23 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på byggnader	40
-Markanläggningar	20
-Inventarier	5-10

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	6 892 776	6 892 776
Avsättning inre fond	-34 000	-34 000
Hyror garage - och parkeringsplatser	269 643	270 724
	7 128 419	7 129 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	30 000	30 000
Pantsättningsavgifter	18 800	14 800
Påminnelseavgifter	4 000	7 100
Tvättmaskiner	4 000	-
Övrigt	136	11
	56 936	51 911

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Ei	277 506	307 125
Fjärrvärme	1 572 446	1 693 230
Vatten & avlopp	1 005 599	812 316
Sophämtning	186 494	189 823
Försäkringspremie	91 210	88 477
Fastighetsavgift bostäder	284 647	278 693
Kabel TV	93 244	93 244
Övrigt	-	5 871
	3 511 146	3 468 779

Not 5 Underhållskostnader

	2015	2014
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	378 900	-
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	306 948	169 500
Stamspolning	265 123	-
Dränering gavel hus 4	260 512	-
Vattenskador	245 697	84 577
Byte takfläktar	71 250	-
Reparationer tvättmaskiner/tumlare	-	31 531
Konsultkostnader	6 095	50 158
Yttre miljö	32 443	13 706
Övrigt	142 455	109 504
	1 709 423	458 976

Not 6 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Program- och licensavgifter	52 381	23 832
Kontorsmaterial	16 606	13 333
Förbrukningsinventarier	5 049	7 013
Telefoni	10 722	6 598
Bredband	7 431	9 288
Post	294	1 000
Bankkostnader	5 872	7 246
Medlemsavgifter	15 038	14 794
Förvaltningsarvode ekonomi	91 336	78 616
Revision	28 125	26 250
Konsultkostnader	5 500	-
Övrigt	21 496	15 559
	259 850	203 529

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015	2014
Män	1	1
Kvinnor	1	1
Totalt	2	2

Personalkostnader

	2015	2014
Löner, egen personal	491 685	490 620
Sociala avgifter på ovan	141 248	139 187
Uttagsskatt 25% egen personal	158 233	157 452
Övriga personalkostnader	9 539	6 168
Inköpta fastighetstjänster	30 875	-
Styrelsearvoden	180 000	179 996
Sociala avgifter på ovan	39 286	37 968
Arvode utbildning, milersättning, telefon	4 500	-
	1 055 366	1 011 391

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 028 826	40 028 826
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>40 028 826</u>	<u>40 028 826</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 856 674	-10 453 923
-Årets avskrivning enligt plan	-402 752	-402 751
	<u>-11 259 426</u>	<u>-10 856 674</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 769 400	29 172 152
Taxeringsvärde fastighet	147 000 000	147 000 000
-varav byggnad	103 000 000	103 000 000
-varav mark	44 000 000	44 000 000

Not 9 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	920 087	920 087
-Nyanskaffningar	547 687	-
-Avyttringar och utrangeringar	-396 350	-
	<u>1 071 424</u>	<u>920 087</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-770 038	-712 328
-Avyttringar och utrangeringar	396 350	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-114 385	-57 710
	<u>-488 073</u>	<u>-770 038</u>
Redovisat värde vid årets slut	583 351	150 049

Not 10

Kassaflöde 1 januari - 31 december	2015	2014
Pengar in		
Kassa vid årets början	2 178 201	1 764 090
Rörelsens intäkter	7 185 355	7 181 411
Finansiella intäkter	3 413	10 642
Investeringar	-547 687	-
	<u>8 819 282</u>	<u>8 956 143</u>
Pengar ut		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-6 535 785	-5 142 676
Finansiella kostnader	-465 557	-663 232
Ökning av kortfristiga fordringar	-54 138	-30 894
Minskning av lån	-157 500	-711 250
Minskning av kortfristiga skulder	-63 649	-229 890
	<u>-7 276 629</u>	<u>-6 777 942</u>
Kassa vid årets slut	1 542 653	2 178 201
Årets förändring av kassan	-635 548	414 111

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 281 175	4 473 321	991 599	925 684
Disposition enl stämmobeslut		441 000	484 684	-925 684
Årets resultat				-329 711
Vid årets slut	1 281 175	4 914 321	1 476 283	-329 711

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

<i>Räntebind- ningstid</i>	<i>Genomsnittlig ränta</i>	<i>Andel av lån</i>	<i>Tot. lånebelopp 2015-12-31</i>	<i>Varav förfaller inom 1 år</i>	<i>Varav förfaller 2 - 5 år</i>
Rörlig ränta	f n 2,614%	15%	3 240 000	80 000	320 000
2016	3,4%	25%	5 455 000	60 000	240 000
2017	1,001%	33%	7 387 500	75 000	300 000
2018	1,45%	27%	5 955 000	60 000	240 000
	2,12%	100%	22 037 500	275 000	1 100 000

Underskrifter

Norrtälje den

Bengt Larsson
Ordförande

May Wrangell

Lars-Åke Philipsson

Sören Möller

Petter Johanson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor