

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Brf Degeln

Org nr 718500-0374

Styrelsen för Brf Degeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 804 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-12-22.

Föreningens fastighet, Degeln bebyggdes 1958-59 av Anders Diös AB och är belägen i Flens kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 28 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 8 garage och 13 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
7	st 2 rum och kök		
11	st 3 rum och kök		
6	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 882 kvm	Total lokalyta: 985 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik lokal 501	261,0	2018-05-31
Lager lokal 507	38,0	2020-12-31

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen 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 fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-11-27 bestått av:

Ordinarie Leif Andersson Ordf.
 Gun Forslind-Södergren
 Ingvar Kumlin
 Ilhan Simsek
 Eva Johansson

Suppleant Emil Tönnessen
 Fredrik Karlsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Ernst & Young

Suppleant Ernst & Young

Valberedning
 Mikael Larsson Sammankallande
 Ingvar Andersson

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden varav 7 av dessa varit via telefonmöte. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ledamöter i styrelsen och av medlemmar i föreningen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2015.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.
OVK besiktning har skett 2014.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 5 % fr om 160101.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	1 091	1 050	1 029	1 017
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	155	162	212
Soliditet (%)	88	85	75	70
Kassalikviditet (%)	425	314	498	527
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	165
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 230	1 130	1 030	865
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	331	324	309	307
Lån kronor per kvm yta	0	0	316	441

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 982	41 494	1 130 068	1 651 322	155 134
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				155 134	-155 134
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					16 839
Belopp vid årets utgång	122 982	41 494	1 230 068	1 706 456	16 839

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 706 456
årets vinst	16 839
	1 723 295
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	-100 000
i ny räkning överföres	1 823 295
	1 723 295

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 091 075	1 049 540
Övriga rörelseintäkter		3 361	3 349
Summa rörelseintäkter		1 094 436	1 052 889
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-767 120	-564 167
Övriga externa kostnader	5	-118 179	-112 504
Personalkostnader	6	-97 167	-128 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 646	-83 008
Summa rörelsekostnader		-1 078 112	-888 476
Rörelseresultat		16 324	164 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		515	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-9 686
Summa finansiella poster		515	-9 279
Resultat efter finansiella poster		16 839	155 134
Resultat före skatt		16 839	155 134
Årets resultat		16 839	155 134

Balansräkning

Not

2017-06-30

2016-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

1 734 352

1 829 998

Summa materiella anläggningstillgångar

1 734 352

1 829 998

Summa anläggningstillgångar

1 734 352

1 829 998

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Råvaror och förnödenheter

58 326

139 691

Summa varulager

58 326

139 691

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

316 876

248 569

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

16 210

15 008

Summa kortfristiga fordringar

333 086

263 577

Kassa och bank

Kassa och bank

1 399 210

1 397 454

Summa kassa och bank

1 399 210

1 397 454

Summa omsättningstillgångar

1 790 622

1 800 722

SUMMA TILLGÅNGAR

3 524 974

3 630 720

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 476	164 476
Yttre reparationsfond		1 230 068	1 130 068
Summa bundet eget kapital		1 394 544	1 294 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 706 456	1 651 322
Årets resultat		16 839	155 134
Summa fritt eget kapital		1 723 295	1 806 456
Summa eget kapital		3 117 839	3 101 000
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 428	31 127
Skatteskulder		9 108	8 588
Övriga skulder	10	153 597	170 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	170 002	319 792
Summa kortfristiga skulder		407 135	529 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 524 974	3 630 720

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella 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

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Hysesintäkter lokaler	116 712	116 676
Hysesintäkter garage och p-platser	44 400	44 400
Årsavgifter bostäder	622 596	607 716
Årsavgifter lokaler	210 720	206 670
Avsättning inre reparationsfond ./.	-12 384	-19 680
Debiterade avgifter	109 031	93 758
Övriga ersättningar och intäkter	3 361	3 349
	1 094 436	1 052 889

Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	84 414	55 844
	84 414	55 844

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Sotning	1 575	1 800
Fastighetsel	159 118	136 156
Uppvärmning	211 253	154 943
Vatten	115 720	107 594
Sophämtning	16 644	11 448
Fastighetsförsäkring	37 701	35 585
Självrisk/reparation försäkringsskador	74 925	0
Kabel-TV / Internet	13 998	9 027
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	51 771	51 771
	682 705	508 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	26 498	25 057
Revisionsarvode	12 000	12 874
Förvaltningsarvode	39 443	36 602
Övriga externa tjänster/kostnader	6 201	13 397
Övriga förbrukningsinventarier/material	34 038	24 574
	118 180	112 504

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Styrelsearvode	37 700	33 450
Löner övriga	44 573	68 124
Kostnadsersättningar	749	189
Sociala avgifter	14 158	26 135
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-413	900
Övriga personalkostnader	400	0
	97 167	128 798

Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 158 423	4 032 045
Nyanskaffningar, fiber		126 378
Ingående anskaffningsvärden mark	201 000	201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 359 423	4 359 423
Ingående avskrivningar	-2 529 425	-2 446 417
Årets avskrivningar	-95 646	-83 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 625 071	-2 529 425
Utgående redovisat värde	1 734 352	1 829 998
Taxeringsvärden byggnader	8 607 000	8 607 000
Taxeringsvärden mark	2 588 000	2 588 000
	11 195 000	11 195 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avräkning skattekonto	5 499	829
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	311 377	247 740
	316 876	248 569

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 210	15 008
	16 210	15 008

Not 10 Övriga skulder

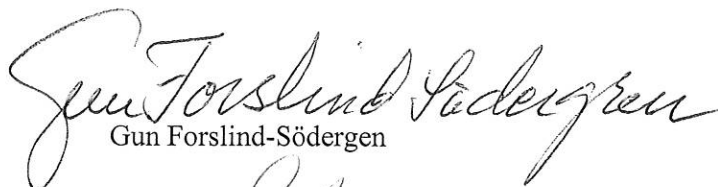
	2017-06-30	2016-06-30
Inre reparationsfond	147 670	167 039
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-6 373	-8 257
Mervärdesskatt	12 300	11 431
	153 597	170 213

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner och arvoden	37 450	49 153
Upplupna sociala avgifter	12 000	13 490
Förskottsbetalda hyror och avgifter	92 893	105 290
Upplupna uppvärmningskostnader	5 826	5 273
Upplupna elavgifter	7 132	9 470
Beräknat arvode för revision	11 883	10 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 819	126 378
	170 003	319 792

Flen 2017-10-12


Leif Andersson


Gun Forslind-Södergren


Ingvar Kumlin


Ilhan Simsek


Eva Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-09


Björn Sund
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Degeln, org.nr 718500-0374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Degeln för år räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

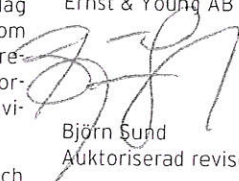
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Flen den 9 november 2017

Ernst & Young AB


Björn Sund
Auktoriserad revisor