

Årsredovisning för
Brf Prästhagen
716422-0449



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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Prästhagen, 716422-0449 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Barry Wilhelmsson	T.f. ordförande	Stämman
Louise Pettersson	Sekreterare	Stämman
Gunilla Hellenius	Ledamot	Stämman
Mari Vehka-Aho	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter		Utsedd av
Gun Larsson		Stämman
Hans Ohlsson		Stämman
Tobias Tidholm		Stämman
Martin Janner		Stämman

Ordinarie revisorer

Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Ekaterina Zabelinskaya	Föreningsvald	Stämman
Anita Deurell, Revaco Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Funktion	Utsedd av
Carina Fernström		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Förening innehar med (tomträtt/äganderätt) fastigheten x i Upplands Väsby kommun med uppförda byggnader i 2 våningar. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adresser är Tellusgränd 1-25, Neptunigränd 1-75 och Merkurigränd 1-55.

Lägenhetsfördelning

Antal rum	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal lägenheter	38	28	67	23

Total tomtarea:	41 587
Total bostadsarea:	12 196
Antal bostadsrättslägenheter:	156 st
Årets taxeringsvärde:	136 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	136 759 000 kr

Överlåtelse

Det har skett 16 överlåtelse under året.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 710 719 kr samt planerat underhåll för 2 966 009 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2015-04-21. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Räntor

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 2,45 %. Föreningens lån är bundna till och med 201 och under efterföljande räkenskapsår omsätts cirka 23,5 miljoner kr.

Årets verksamhet

Under året har ommålning etapp 2 av 4 utförts. Tak har rensats från mossa och fått tillsyn inför vintern. Ett antal värmepannor har reparerats eller bytts ut. Under året har två städdagar arrangerats, vår och höst.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett plus på 385 776 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är 1 841 201 kr.

Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	10 633 988	10 224 987	10 224 987	10 193 983	10 541 198
Soliditet %	28	27	27	26	25
Resultat efter finansiella poster	385 776	-1 090 747	949 209	402 686	1 244 452
Driftskostnader per kvm	547	593	400	392	315

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2008:1 Årsredovisning i föreningar.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	12 921 815
årets resultat	<u>385 776</u>
Totalt	13 307 591
disponeras för	
avsättning till yttre fond	433 571
avsättning till fond för vatten och värme	289 047
balanseras i ny räkning	<u>12 584 973</u>
Summa	13 307 591

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	1	10 633 988	10 224 987
Övriga rörelseintäkter	1,3	345 380	320 271
		<u>10 979 368</u>	<u>10 545 258</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3,4,5,6,7,8	-6 626 904	-7 231 447
Personalkostnader	9	-232 465	-230 106
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 455 425	-1 466 825
Summa rörelsekostnader		<u>-8 314 794</u>	<u>-8 928 378</u>
Rörelseresultat		<u>2 664 574</u>	<u>1 616 880</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	979	9 916
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-2 279 777	-2 717 543
Summa finansiella poster		<u>-2 278 798</u>	<u>-2 707 627</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>385 776</u>	<u>-1 090 747</u>
Resultat före skatt		<u>385 776</u>	<u>-1 090 747</u>
Årets resultat		<u>385 776</u>	<u>-1 090 747</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	13	127 006 555	128 451 555
Inventarier, verktyg och installationer	14	-	10 425
		<u>127 006 555</u>	<u>128 461 980</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>127 006 555</u>	<u>128 461 980</u>
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	3 689	2 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	139 024	186 039
		<u>142 713</u>	<u>188 845</u>
Kassa och bank	17	3 622 941	2 855 422
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>130 772 209</u>	<u>131 506 247</u>

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>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 980 055	20 980 055
		<u>20 980 055</u>	<u>20 980 055</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för vatten och värme		1 250 326	1 566 179
Balanserad vinst eller förlust		12 921 815	13 696 709
Årets resultat		385 776	-1 090 747
		<u>14 557 917</u>	<u>14 172 141</u>
Summa eget kapital		<u>35 537 972</u>	<u>35 152 196</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	19		
Skulder till kreditinstitut		92 427 791	93 343 531
		<u>92 427 791</u>	<u>93 343 531</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		280 275	415 616
Skatteskulder	20	1 594 644	1 574 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	931 527	1 020 762
		<u>2 806 446</u>	<u>3 010 520</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>130 772 209</u>	<u>131 506 247</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	136 346 000	136 346 000
Summa	136 346 000	136 346 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre föreningar (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflytas.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknas ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnader: Avskrivning på byggnad görs enligt fastställd rak avskrivningsplan över 100 år.

Mark: Ingen avskrivning

Maskiner: 10 % per år

Inventarier: 20 % per år

Avsättning till föreningens reparationsfond görs för kostnader enligt föreningens underhållsplan med 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde. Avsättningen för fond för vatten och värme görs årligt med minst 0,1 % av byggnadens anskaffningsvärde. För närvarande avsätts 0,2 % per år.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	10 633 988	10 224 987
Kabel-TV Intäkter	262 080	174 765
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	-	39 983
Debiterad indrivning	2 700	2 880
Debiterad överlåtelseavgift	15 568	-
Debiterad pantsättningsavgift	23 121	-
Övriga fakturerade kostnader	42 453	-
Öresutjämning	-542	-178
Försäkringsersättningar	-	75 530
Övriga intäkter	-	27 291
Summa	10 979 368	10 545 258

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	81 924	80 520
Fastighetsskötsel enligt beställning	40 142	48 828
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	71 068	31 767
Städning enligt beställning	16 611	-
Besiktningkostnader	-	12 538
Snöröjning inklusive sandning	124 241	41 755
Summa	333 986	215 408

Not 3 Reparationer

Reparationer	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Gemensamma utrymmen	188	72 824
Portar	16 489	-
Lås	1 030	3 517
Tvättstuga	28 312	67 833
Soprum	1 000	15 879
VVS	110 380	120 061
Ventilation	12 174	3 916
Elinstallationer	8 318	12 983
Tak	142 242	25 075
Fönster	500	-
Fasader	11 040	42 825
Balkonger	-	15 596
Hårdgjorda markytor	45 486	53 280
Gräsytor	5 206	-
Planteringar	1 783	-
Lekplatser	25 205	-
Parkeringsplatser	22 513	11 077
Försäkringsskador	-	76 508
Vattenskador	231 215	-
Skadegörelse	-	1 861
Summa	663 081	523 235

Not 4 Underhåll

Underhåll	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Byte av värmepannor	604 900	923 488
Elinstallation	-	26 250
Tak	-	123 475
Fasad	2 361 109	2 039 115
Gård	-	626 250
Summa	2 966 009	3 738 578

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Elkostnader	187 396	199 423
Vattenkostnader	470 043	628 421
Sophämtning	197 484	197 080
Summa	854 923	1 024 924

Not 6 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	209 757	192 823
Självrisk	-	49 213
Kabel-TV	259 544	168 128
Summa	469 301	410 164

Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	803 502	787 152
Summa	803 502	787 152

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hyra maskiner och inventarier	2 606	-
Förbrukningsinventarier	14 261	18 072
Programvaror	-	699
Förbrukningsmaterial	13 487	7 157
Kreditupplysningar	2 400	6 212
Påminnelser och krav	2 700	5 606
Överlåtelseavgifter	19 459	16 663
Pantsättningsavgifter	23 121	24 430
Kontorsmaterial	1 755	1 871
Trycksaker	6 443	6 408
Telekommunikation	7 270	7 363
Datakommunikation	4 416	7 030
Porto	371	1 320
Konstaterade hyresförluster	-	12 937
Revisionsarvode	19 500	18 125
Medlems- och styrelsemöten	12 586	12 984
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	116 250	116 250
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	7 187	1 562
Teknisk förvaltning enligt avtal	213 280	205 096
Juridiska kostnader	54 120	20 625
Bankavgifter	8 620	8 391
Föreningsavgifter	4 950	4 950
Tidningar, facklitteratur	318	-
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	28 061	28 236
Summa	563 161	531 987

Not 9 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Personalkostnader		
Lön för fastighetsskötsel gård	34 538	26 663
Styrelsearvoden	138 572	149 125
Internt revisionsarvode	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	51 355	52 318
Utbildning	6 000	-
Summa	232 465	230 106

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader och mark	1 445 000	1 445 000
Inventarier	10 425	21 825
Summa	1 455 425	1 466 825

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	-	7 873
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	581	956
Intäktsränta skattekonto	398	1 087
Summa	979	9 916

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 268 168	2 709 668
Räntekostnad, kortfristiga skulder	1 704	2 227
Kostnadsräntor skattekonto	9 905	5 648
Summa	2 279 777	2 717 543

Not 13 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	161 003 555	161 003 555
	<u>161 003 555</u>	<u>161 003 555</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 552 000	-31 107 000
-Årets avskrivning enligt plan	-1 445 000	-1 445 000
	<u>-33 997 000</u>	<u>-32 552 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	127 006 555	128 451 555
Taxeringsvärde byggnad	70 941 000	74 879 000
Taxeringsvärde mark	61 880 000	61 880 000
	<u>132 821 000</u>	<u>136 759 000</u>

Not 14 Inventarier

Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 088 592	1 168 903
-Nyanskaffningar	-	
-Avyttringar och utrangeringar		-80 311
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 078 167	-1 136 653
-Avyttringar och utrangeringar		80 311
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 425	-21 825
	<u>-</u>	<u>10 425</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	10 425

Not 15 Övriga fordringar

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skatter och avgifter	3 689	2 691
Övriga kortfristiga fordringar	-	115
Summa	3 689	2 806

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 024	186 039
Summa	139 024	186 039

Not 17 Kassa och bank

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	1 617	3 467
Handelsbanken transaktionskonto	3 492 786	2 810 142
Handelsbanken sparkonto	89 531	2 306
Swedbank sparkonto	39 007	39 507
Summa	3 622 941	2 855 422

Not 18 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fond för vatten och värme	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 980 055	-	1 566 179	13 696 709	-1 090 747
Disposition av föregående års resultat				-1 090 747	1 090 747
Avsättning till fond lanspråktagande av fond för vatten och värme		433 571	289 047	-722 621	
Årets resultat		-433 571	-604 900	1 038 474	385 776
Vid årets slut	20 980 055	-	1 250 326	12 921 815	385 776

Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	1,07	2018-09-01	35 536 643	35 911 703
Stadshypotek	2,79	2016-06-01	8 005 428	8 087 536
Stadshypotek	3,05	2016-09-30	15 500 411	15 658 983
Swedbank	2,03	2017-03-24	33 385 309	33 685 309
Summa			92 427 791	93 343 531

Kortfristig del av långfristig skuld	915 740	915 740
--------------------------------------	---------	---------

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	136 346 000	136 346 000
	136 346 000	136 346 000

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskatt 2013	786 798	783 000
Beräknad fastighetsskatt 2014	807 846	791 142
Summa	1 594 644	1 574 142

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna löner	-	3 375
Upplupna sociala avgifter	-	1 060
Upplupna räntekostnader	81 335	143 154
Förutbetalda avgifter och hyror	814 579	775 210
Restbelopp avgifter och hyror	-28	30
Beräknat förvaltningsarvode	-	29 063
Beräknat revisionsarvode	18 750	19 000
Övriga upplupna kostnader	16 891	49 870
Summa	931 527	1 020 762

Underskrifter

Stockholm den 2016-

Gunilla Helleinus

Louise Pettersson

Mari Vehka-Aho

Barry Vilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2016

Anita Deurell
Revaco Revision AB

Ekaterina Zabelinskaya