

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31
Brf Dubbelbössan



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte AB, Id 31801, Box 415, 831 00 ÖSTERSUND

Mail: info@dubbelbossan.se

www.dubbelbossan.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08-522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Dubbelbössan 6, Dubbelbössan 7 samt Studsaren 12 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-16.

Föreningens fastigheter består av 3 fler-bostadshus på adresserna Artemisgatan 14-20, Skogvaktargatan 2-4 A samt Dianavägen 11-11 A. Fastigheterna byggdes 1947, 1950, 1951 och har värdeår 1950, 1961. Föreningen äger marken för fastigheterna.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 329 kvm, varav 3 151 kvm utgör lägenhetsyta och 1 178 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

13 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 6 är hyresrätter. Utöver dessa finns 22 lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. I början av 2016 har föreningen valt att byta försäkringsbolag till Vardia Försäkring.



Underhållsplan för föreningen upprättades 2013-10-30 och sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Takrenovering	1989
Stambyte	2003
Fönsterbyte	2003
Byte av samtliga elinstallationer	2003
Ny belysning i allmänna utrymmen	2007
Ny tvättstuga	2011
Nytt låssystem för portar etc	2011
Målning av trapphus	2013
Nya armaturer trapphus	2013
Fibernät indraget	2013
Ny fjärrvärmecentral	2013
Ny asfalt gångväg, Skogvaktargatan	2013
Målning av källarfönster	2013
OVK-besiktning	2013
Nya fastighetselcentraler	2013
Stamrenovering	2015
Byte hängrännor/stuprör	2015
Byte radiatorventiler/injustering av värmesystemet	2015

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel har avtal tecknats Renab Förvaltning AB. Snöröjning sköts av IT Underhåll AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-10-06.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 81 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 82. Under året har 4 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 6 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-03-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sven-Olof Gustavsson	ledamot/ ordf
Gunnar Sandberg	ledamot/ vice ordf
Lola Bodin	ledamot/ sekr
Tommy Finnman	ledamot
Andreas Vikström	ledamot
Anna Rizzon Almbrandt	ledamot
Klas Wilborg	ledamot/ kassör
Gunilla Andersson Perlskog	suppleant
Helena Textorius	suppleant

Till **revisor** har Adeco Revisorer KB valts med Mats Lehtipalo som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Barbro Forsgårdh och Christoffer Stålberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

U

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är -2 009 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -379 Kkr. Förändringen mellan åren beror i sin helhet på genomförda planerade underhållsåtgärder.

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller **ny god redovisningssed** avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medföra detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter för 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamrenovering	898
Byte radiatorventiler	476
Byte hängrännor/stuprör	380
Övrigt planerat underhåll	143

Föreningens näst största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat rejält. Besparingen på ca 125 Kkr/år kommer av att styrelsen valde att byta långivare till Nordea Hypotek för de två lånen som villkorsändrades 2015. Räntenivåerna blev 0,65 % mot tidigare 1,47/1,48 %. Jfr not

Händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

	År	Kostnad/ Kkr.
Planerad åtgärd		
Renovering balkonger	2016	1 800
Fasadrenovering	2016	4 600

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 10 365 Kkr för den närmaste 15-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	3 391	3 365	3 396	3 180	3 134
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 009	-379	89	-246	-1 146
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	-1 452	161	163	-184	-1 093
Soliditet, %	73,4	74,0	73,8	73,2	67,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	708	708	703	627	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 782	8 812	8 828	9 007	11 475
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 866	23 866	23 866	23 873	23 808
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,60	3,94	4,12	4,27	4,58
Fastighetens belåningsgrad, % *	26,9	26,9	26,8	27,2	32,6

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 292 213
Årets resultat	-2 008 873
	-5 301 086
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll avsätts	741 000
Ur fond för yttre underhåll disponeras	-2 223 000
I ny räkning överföres	-3 819 086
	-5 301 086

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 390 645	3 365 026
		3 390 645	3 365 026
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 890 113	-1 930 147
Övriga externa kostnader	3	-174 010	-155 944
Personalkostnader	4	-116 965	-112 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 605	-540 006
		-4 737 693	-2 738 461
Rörelseresultat		-1 347 048	626 565
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		22	0
Räntekostnader		-661 847	-1 005 972
		-661 825	-1 005 972
Arets resultat		-2 008 873	-379 407

M

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	94 419 057	94 910 236
Inventarier	6	93 732	69 552
Installationer	7	1 250 616	1 141 487
		95 763 405	96 121 275
Summa anläggningstillgångar		95 763 405	96 121 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 481	14 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 724	23 419
		20 205	37 628
Kassa och bank		3 750 177	5 286 830
Summa omsättningstillgångar		3 770 382	5 324 458
SUMMA TILLGÅNGAR		99 533 787	101 445 733

M

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 856 878	76 856 878
Fond för yttre underhåll		1 482 000	741 000
		78 338 878	77 597 878
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 292 213	-2 171 806
Årets resultat		-2 008 873	-379 407
		-5 301 086	-2 551 213
Summa eget kapital		73 037 792	75 046 665
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		25 406 683	25 446 758
Summa långfristiga skulder		25 406 683	25 446 758
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	47 184
Leverantörsskulder		128 327	19 714
Aktuell skatteskuld		304 762	302 965
Övriga skulder		32 405	53 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	623 818	528 993
Summa kortfristiga skulder		1 089 312	952 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 533 787	101 445 733

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Ansvarsförbindelser



Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar (linjär avskrivning)	50 år
Inventarier och installationer (linjär avskrivning)	5 - 20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter, bostäder	1 964 640	1 964 640
	Årsavgifter, lokaler	83 498	83 498
	Hysesintäkter, bostäder	389 086	385 104
	Hysesintäkter, lokaler	929 879	902 062
	Hysesintäkter, p-platser	14 400	14 400
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	7 341	7 105
	Övriga intäkter och ersättningar	1 801	8 217
		3 390 645	3 365 026

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	67 457	59 747
	Städ	190 238	167 607
	Reparation och underhåll	314 082	259 556
	Planerat underhåll	1 897 359	0
	Fastighetsel	62 196	59 986
	Fjärrvärme	776 143	818 109
	Vatten	110 677	40 877
	Sophämtning	126 982	128 047
	Kabel-TV/Bredband	66 474	125 851
	Snöröjning/sandning	56 711	44 157
	Försäkringspremier	46 829	44 975
	Fastighetsavgift/-skatt	153 105	151 675
	Övriga driftkostnader	21 860	29 560
		3 890 113	1 930 147
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	109 597	108 140
	Revisionarvode	23 282	23 282
	IT-kostnader	1 535	1 403
	Försäljningskostnader	0	0
	Advokat-/konsultkostnader	3 931	1 744
	Befarad hyresförlust	0	-1 309
	Övriga administrationskostnader	35 665	22 684
		174 010	155 944
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	88 999	85 500
	Sociala avgifter	27 966	26 864
		116 965	112 364
Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 588 603	95 555 566
	Inköp	0	33 037
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 588 603	95 588 603
	Ingående avskrivningar	-678 367	-187 351
	Årets avskrivningar	-491 179	-491 016
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 169 546	-678 367
	Utgående redovisat värde	94 419 057	94 910 236
	Redovisat värde byggnader	44 209 508	44 662 297
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 819 284	1 857 674
	Redovisat värde mark	48 390 265	48 390 265
		94 419 057	94 910 236

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	69 674 000	69 674 000
varav byggnader:	34 984 000	34 984 000

Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	91 787	91 787
Inköp	38 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 570	91 787
Ingående avskrivningar	-22 235	-11 187
Årets avskrivningar	-14 603	-11 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 838	-22 235
Utgående redovisat värde	93 732	69 552

Not 7 Installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 199 706	1 184 275
Inköp	159 952	15 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 658	1 199 706
Ingående avskrivningar	-58 219	-20 277
Årets avskrivningar	-50 823	-37 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 042	-58 219
Utgående redovisat värde	1 250 616	1 141 487

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremie	7 754	7 282
Övriga förutbetalda kostnader	9 970	16 137
	17 724	23 419

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 045 643	7 811 235	741 000	-2 171 806	-379 407
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			741 000	-1 120 407	379 407
Årets förlust					-2 008 873
Belopp vid årets utgång	69 045 643	7 811 235	1 482 000	-3 292 213	-2 008 873

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 1 år	0	47 184
Amortering inom 2 till 5 år	0	188 736
Amortering efter 5 år	25 406 683	25 258 022
	25 406 683	25 446 758

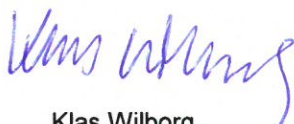
Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2015	2015-12- 31
Nordea Hypotek	2017-11-15	0,65%		4 943 864
SBAB			50 078	
Nordea Hypotek	2017-11-15	0,65%		10 212 819
SBAB			37 181	
SBAB	2019-12-13	4,85%		10 250 000
			87 259	25 406 683

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	46 377	66 569
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	384 208	305 537
Fjärrvärme	112 458	126 348
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	70 775	20 539
	623 818	528 993

Stockholm 2016-02-25



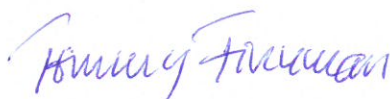
Sven-Olof Gustavsson



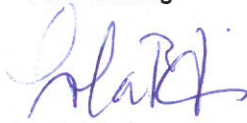
Klas Wilborg



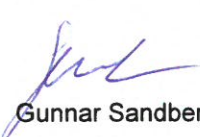
Andreas Vikström



Tommy Finnman



Lola Bodin



Gunnar Sandberg



Anna Rizzon Almbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2016.

Adeco Revisorer KB



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dubbelbössan
Org.nr. 769618-8437

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dubbelbössan för år 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 föreningen 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 föreningens 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dubbelbössan för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

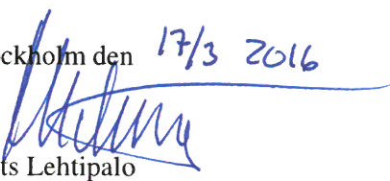
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

17/3 2016


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far