

Årsredovisning för
Brf Överläkaren

769601-8675

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

SN
ALL
MB
FN

Förvaltningsberättelse

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2015-01-01 - 2015-12-31

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, Söderby Fönsterputs har haft hand om städningen och HSB Södertälje övrig yttre skötsel. Första halvåret sköttes snöröjningen av Farmartjänst, från 1 november 2015 av Vivaldi AB

Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i Vardia. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, overlakaren.bostadsratterna.se, med information om föreningen. Bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Olle Jonsson
Sekreterare	Anders Magnusson
Ledamot	Ann-Marie Berg
Ledamot	Preben Nielsen

Suppleant Ronny Karlsson

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Valberedning Leif Samuelsson, sammankallande
Mikael Sindahl

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under året. Föreningen hade den 28 maj årets ordinarie föreningsstämma.

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading "All S" and "FV AB".

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Överläkaren 1
Adress: Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår: 2005
Taxeringsvärde: 30 200 000 kronor varav byggnadsvärde på 24 400 000 kronor
Lägenhetsfördelning: 36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta: 2 588 m²
Fastighetens areal: 14 000 m²

Lägenhetsfördelning
2 rum och kök 12 stycken
3 rum och kök 20 stycken
4 rum och kök 4 stycken

P-anläggning
P-platser 28 stycken
Carportplatser 8 stycken

Flerårsjämförelse

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 116 526	2 115 225	2 115 828	2 074 656
Res. efter finansiella poster	333 044	274 600	141 685	101 724
Res. i % av nettoomsättningen	15,7	13,0	6,7	4,9
Balansomslutning	76 883 800	76 779 221	76 646 010	76 737 328
Soliditet %	61,3	61,0	60,7	60,5
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	758	758	758	743
Lån	11 385	11 455	11 524	11 592
El/värmekostnad	75	75	87	85
Vattenkostnad	36	36	37	38

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften för 2015 1 243 kr per lägenhet, men om 0,3 % av taxeringsvärdet skulle vara lägre gäller det. Mellan åren 5 - 10 efter byggåret betalas halv fastighetsavgift.
För brf Överläkaren blir fastighetsavgiften därför 22 374 kr (= hälften av 36 x 1 217 kr).

Handwritten signature and initials in blue ink, including "AMB" and "AN".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI:

De fallande räntorna under året har gjort att räntekostnaderna blivit ca 140 000 kr lägre än budgeterat. Inför sista kvartalet bands föreningens lån på ca 12,1 milj kr i SEB om för en ny femårsperiod till 1,47 % ränta (tidigare 3,61 %). Dessutom har ett av föreningens lån i SBAB på ca 8,3 milj kr bundits i tre år till 1,19 % ränta. Detta gör att räntekostnaderna blir ytterligare ca 175 000 kr lägre under 2016, vilket skapar möjlighet till sparande, underhållsåtgärder eller investeringar.

ÖVRIGT:

En rad större underhålls- och andra åtgärder har genomförts under 2015, såväl planerade som oplanerade sådana.

- I början av året gjordes stamspolning av alla avloppsledningar för att undvika stopp i rören och säkerställa att inga fel fanns i avloppen eller i rördragningen. Strax efter stamspolningen genomfördes obligatorisk ventilationskontroll med rengöring av ventilationsrören samt sotning av braskaminerna.
- Senare under våren målades carportar och förrådsbyggnader, enligt underhållsplanen, genom frivilliga insatser av ett antal föreningsmedlemmar.
- Under första delen av året gick några lampor i vår gatubelysning sönder. Eftersom de kvicksilverlampor vi hittills använt förbjudits från 1 januari 2015 beslutade styrelsen att byta ut lamporna i samtliga armaturer till LED-lampor. Det gör att såväl elförbrukningen som underhållsbehovet minskar, samtidigt som armaturena kommer att hålla längre.

Ett par ytterligare insatser under året blev nödvändiga och relativt kostsamma:

- Varmvattentemperaturen var under en tid varit alltför låg. Det visade sig svårt och ta lång tid att lokalisera och åtgärda felet, men det lyckades till slut.
- För att slippa måsarna som tidigare år häckat på taken och stört boende genom nedsmutsning och skränande gjordes en rad av åtgärder under våren. Åtgärderna visade sig till slut vara tillräckliga för att måsarna skulle välja andra platser detta år. I slutet av året införde föreningen sortering av matavfall.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Under 2016 planeras målning av träytorna på takfötter och entrétag, och att samtidigt tvätta bort algpåväxt på taken i norrläge.
- Ekgolven i trapphusen och i hissarna kommer också att få extra underhåll under året, liksom brevlådorna.
- Dessutom kommer prydnadsträd och andra träd i anslutning till våra byggnader att ses över och vid behov beskäras/tas bort.
- I övrigt finns inga planerade underhållsarbeten.

Övrigt

- Föreningen har anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten.
- Alla lägenheter har fått en "Miljötratt" för att man enkelt ska kunna källsortera och återvinna fett och matolja istället för att spola ut det i avloppet. Avsikten är att minska fettavlagringar som med tiden leder till stopp i avloppsrören.
- Under sommaren bjöds alla medlemmar in till en fest som arrangerades för att fira föreningens 10-årsjubileum.
- En blomstergrupp har sett till att det alltid har funnits vackra blommor i rondellen vid infarten och vid husens entréer.
- Föreningens infoblad har delats ut till medlemmarna vid 6 tillfällen under året.

M
R
AMB
PN
SN

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp

Belopp i kr

balanserat resultat	546 507
årets resultat	333 044
	<hr/>
	879 551

styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	240 000
i ny räkning överföres	639 551
	<hr/>
	879 551

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

AM 9/2
AMB
TN

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 m.m			
Nettoomsättning	1	2 116 526	2 115 225
		<u>2 116 526</u>	<u>2 115 225</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-760 886	-689 037
Personalkostnader	3	-83 122	-63 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-166 737	-166 737
		<u>-1 010 745</u>	<u>-919 471</u>
Rörelseresultat		<u>1 105 781</u>	<u>1 195 754</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 967	20 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 704	-941 351
		<u>-772 737</u>	<u>-921 154</u>
Årets resultat		<u>333 044</u>	<u>274 600</u>

HL 2
PN AB

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	4	74 805 075	74 971 812
		<u>74 805 075</u>	<u>74 971 812</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 805 075</u>	<u>74 971 812</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		1 254	1 722
Kundfordringar		2 846	2 846
Avräkning skatter och avgifter		3 958	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>56 112</u>	<u>34 262</u>
		64 170	38 878
Kassa och bank		<u>2 014 555</u>	<u>1 768 531</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 078 725</u>	<u>1 807 409</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 883 800</u>	<u>76 779 221</u>

ALL
P
FNADUB 2

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>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond Fastighetsunderhåll		1 039 000	799 000
		<u>46 264 000</u>	<u>46 024 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		546 507	511 906
Årets resultat		333 044	274 600
		<u>879 551</u>	<u>786 506</u>
Summa eget kapital		<u>47 143 551</u>	<u>46 810 506</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	29 277 757	29 464 056
		<u>29 277 757</u>	<u>29 464 056</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	186 298	182 069
Leverantörsskulder		59 725	72 048
Övriga skulder		0	25 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	216 469	225 514
		<u>462 492</u>	<u>504 659</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 883 800</u>	<u>76 779 221</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	31 050 000	31 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and initials:
Handwritten signature
PN/AMB
Handwritten mark

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

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

Inventarier skrivs av med 20%.

Om och tillbyggnad skrivs av med 5%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 960 629	1 960 629
Carporthyror	60 423	60 423
Bilplatshyror med el	95 461	94 185
Öresutjämning	13	-12
Summa	2 116 526	2 115 225

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
EI	193 020	193 163
Vatten och avlopp	93 999	92 928
Renhållning	24 904	23 784
Snöröjning	18 137	19 217
Fastighetsskötsel inhyrd	66 952	72 682
Reparation och underhåll	59 139	79 700
Underhåll gård & park	7 277	17 580
Övriga driftskostnader	9 916	6 117
Hisskostnader	25 939	25 352
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	22 374	21 906
Fastighetsförsäkringpremie	32 695	35 283
Serviceavtal	8 079	7 125
Gemensam tv-anläggning	9 328	9 340
Planerat underhåll	96 794	0
Övriga föreningskostnader	20 292	6 468
Administrationskostnader	50 848	52 864
Extern revisionskostnad	13 500	12 981
Bankkostnader	2 763	2 741
Övriga främmande tjänster	0	4 875
Föreningsavgifter	4 930	4 930
Summa	760 886	689 036

Handwritten signature and initials: *Handwritten signature and initials, possibly "PN" and "ATB".*

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	36 325	36 239
Övriga ersättningar	33 200	19 000
Sociala kostnader	13 597	8 458
Summa	83 122	63 697

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 294 750	76 294 750
	76 294 750	76 294 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 322 938	-1 156 201
-Årets avskrivning enligt plan	-166 737	-166 737
	-1 489 675	-1 322 938
Redovisat värde vid årets slut	74 805 075	74 971 812
Bokfört värde byggnader	60 797 319	60 956 319
Bokfört värde om o tillbyggnad	77 256	81 943
Bokfört värde markanläggningar	30 500	33 550
Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
	74 805 075	74 971 812

Not 5 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	799 000	511 906	274 600
Resultat disp enligt stämmobeslut				274 600	-274 600
Fondavsättning enligt stämmobeslut			240 000	-240 000	
Årets resultat					333 044
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	1 039 000	546 506	333 044

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	2017-09-04	3,61%	9 052 229	9 103 499
SBAB	2018-11-20	1,19%	8 307 526	8 407 526
SEB	2020-09-28	1,47%	12 104 300	12 135 100
			29 464 055	29 646 125
Varav kortfristig del inom 1 år			-186 298	-182 069
Kvarstående långfristig del			29 277 757	29 464 056

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'PN'.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	3 266	2 361
Förutbetalda avgifter	172 276	162 183
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	25 927	45 969
	216 469	225 513

Underskrifter

Rönninge 2016-04-25



Olle Jönsson



Anders Magnusson



Preben Nielsen

Ann-Marie Berg



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2016



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Överläkaren för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 Brf Överläkarens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Revisor	sten@garpenquistrevision.se
+ Bollplank	telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61
+ Service	adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje
+ Nätverk	www.garpenquistrevision.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Överläkaren för år 2015-01-01 - 2015-12-31

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 revisionsd 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.

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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Rönninge den 25 april 2016



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Bollplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se