

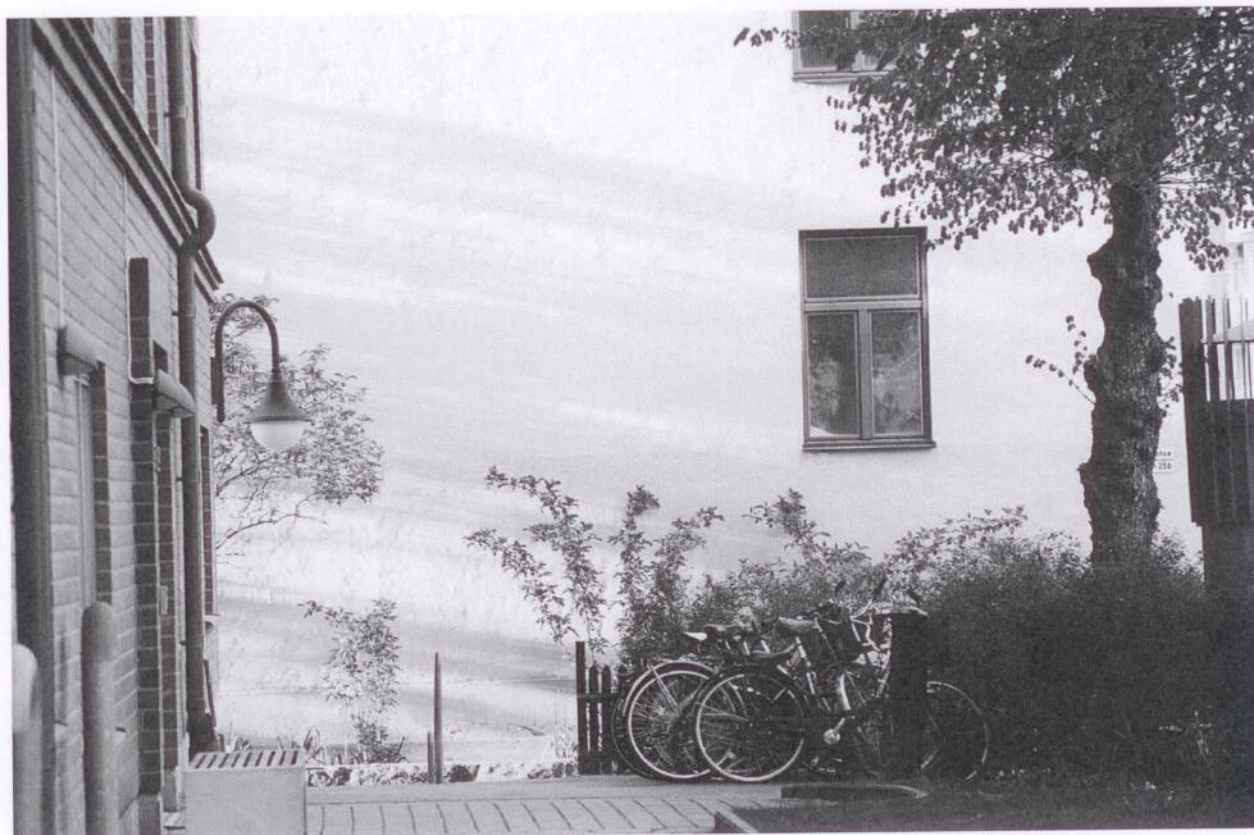
# Brf Herden 8

769605-0074

---

## Årsredovisning

Räkenskapsåret 2014



Arbetargatan 27

Foto: Åke Gunnarsson / VUE

## Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
4	Ordförande har ordet
5	Årsredovisning 2014
5	Förvaltningsberättelse
5	1. Verksamheten
5	1.1. Allmänt om verksamheten
11	1.2. Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
13	2. Medlemsinformation
16	3. Flerårsöversikt
19	4. Resultatdisposition
20	Resultaträkning
21	Balansräkning
23	Kassaflödesanalys
24	Noter
30	Revisorernas berättelser
33	Förslag till nya stadgar
34	Ordlista

Föreningens medlemmar kallas härmed till

## ***Föreningstämma 2015***

**Tisdag 16 juni 2015 kl 19.00 – 20.30, Stockholms Stadsmissions lokal  
(Stadsmissionens lokal med entré från Fleminggatan 115)**

Dryck och lättare tilltugg serveras från kl 18:30.  
Kom i god tid så att ni hinner prickas av i röstlängden!

### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av en justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - Fråga om stadgeändring  
Ändring av 8 §
  - Inga anmälda frågor från medlemmar finns
18. Avslutande

### Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8  
Stockholm 2015-05-31

*Stämman, som är föreningens högsta beslutande organ, är endast öppen för föreningens medlemmar. Styrelsen anser att det är viktigt att ni som är hyresgäster också får information om vad som händer i fastigheten. Information från stämman kommer därför i likhet med tidigare år att delas ut till alla boende i föreningens fastighet.*



## Ordföranden har ordet

Så har vi lagt ytterligare ett år bakom oss i föreningen med både stora och små aktiviteter. I en sådan här stor förening som vår har styrelsen många olika frågor att hantera, alltifrån trivsel på gården, trasiga kodlås, skötsel av soprum till upphandling av värmesystem. Allt ska hanteras på ett sätt så att så många som möjligt ska trivas. Och det här med trivsel bygger mycket på att vi visar varandra hänsyn i vår gemensamma fastighet och vår boendemiljö och om det är något jag önskar är att vi hjälps åt med att visa varandra respekt.

Vår årsredovisning har kommit att bli ett omfattande dokument för att förmedla mycket information om vad som händer i föreningen under ett år. Vi skriver för många olika målgrupper. Medlemmar och hyresgäster, föreningens kreditgivare, blivande medlemmar (köpare), köparens kreditgivare, fastighetsmäklare och föreningens revisorer är några exempel på intressenter med olika behov av information.

Som sagt det händer mycket i föreningen under ett år och mer beskrivs längre fram här i årsredovisningen men låt mig i alla fall få nämna några händelser:

- ✓ Under 2014 kunde föreningen upplåta två hyreslägenheter med bostadsrätt. Försäljningen av dessa har gjort att föreningen haft god likviditet så att den genomförda ommålningen i våra trapphus kunnat finansieras samt att föreningen även har kunnat amortera på sina lån.
- ✓ Under våren 2014 fick vi ommålat i alla våra trapphus. Fint blev det så vi hoppas att alla är rädda om färgen. Nu har vi ett stort slitage av våra trapphus, dock inget konstigt med det då vi har i snitt runt 70-75 boende i varje uppgång. Så för att bibehålla det fräscha så kommer vi årligen att bättringsmåla på tidig vår då målarfirmorna har lågsäsong.
- ✓ Den översyn av undercentralen (värmeleveransen) som påbörjades förra året har vi nu fullföljt. Planen är att vi nu sommaren 2015 kommer att genomföra hela utbytet. Syftet är att effektivisera vår energianvändning och därmed få lägre kostnader.
- ✓ Vi påbörjade under senhösten en översyn av skalskyddet då framförallt våra kodlås börjar bli till åren komna med dålig funktion som resultat. Styrelsen håller därför på att ta in offerter för att byta ut befintliga kodlås och uppgradera vårt skalskydd så att vi kan känna oss trygga i vårt boende.
- ✓ Balkongfrågan har fortsatt drivits under året. Och nu under 2015 har styrelsen beslutat att gå vidare med att söka bygglov. Dock så är det en bit kvar bl.a. så ska stämman hållas där alla medlemmar ska ta ställning till om balkonger ska byggas eller ej.
- ✓ I maj grillade vi korv sponsrad av SBC, ett uppskattat och återkommande inslag på vårkanten. Fullt av folk i olika åldrar var det, så många att korven tog slut. Vi kommer att grilla även nu framåt maj och vi får hoppas att alla kommer igen, ska försöka få SBC att öka dosen korvar.
- ✓ En annan återkommande aktivitet är de containrar som vi har hyrt och haft stående på gården, en helg på våren och en helg på hösten. Vi hoppas och tror att även detta är uppskattat varför vi kommer att fortsätta med det även under 2015.

Slutligen kan jag varmt rekommendera Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening". Kursen är gratis och vänder sig till "vanliga" medlemmar. Håll utkik på [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) (Bostadsrättsskolan) och anmäl dig när kursen dyker upp!

*Anna Allgulin*  
ordförande

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Herden 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 1. Verksamheten

## 1.1 ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

• **Föreningens ändamål**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. (1 § i våra stadgar.)

• **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-02 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-05-16. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2012-08-10.

Ekonomisk plan och nu gällande stadgar finns, förutom att köpa via Bolagsverket ([www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se)), även på föreningens egen webbplats.

• **Organisation****Styrelse**

Styrelsen har under 2014 haft 16 (17) protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämma 2014-05-21 bestått av:

Ordinarie	Anna Allgulin	ordförande
	Fredrik Benndorf	
Suppleant	Gunnar Fagerberg	sekreterare
	Andreas Löfstedt	
	Christer Sigevall	
	Anders Ottenblad	
Revisorer	José Marta e Silva	
Ordinarie	Anders Bergman	Mazars SET Revisionsbyrå
	Giulia Frontera	Föreningsvald
Valberedning	Ola Schneider	sammankallande
	Lena Karlsson	
Webbansvarig	Åsa Cronqvist	

• **Fastigheten**

Föreningens fastighet omfattar Herden 8, Stockholms kommun, med besöksadresserna S:t Göransgatan 96, 98, 100, 102, Mariebergsgatan 30 samt Arbetargatan 23A, 23B, 27A, 27B.

Fastighetens totala bruttoarea uppgår till 31 886 kvm, fördelat bland annat enligt följande

Bostäder	20 485 kvm *
Lokaler	1 218 kvm *
Källare	2 971 kvm
Garage	2 196 kvm

\* Ytan avseende bostäder och lokaler uppgår till 21 703 kvm. Detta värde används när vi läng fram i årsberättelsen beräknar olika nyckeltal såsom driftkostnad/kvm m.fl.



Hela gruppboendet på Arbetargatan 23A och 23B plan 6 och 7 klassas som bostad. Lokalerna avser förskolor på Arbetargatan 27A och 27B (som i hyresavtalen adresseras Arbetargatan 25A och 25B).

Garaget, som nås via källaren utom för Arbetargatan 27A och 27B, omfattar 74 platser för bilar (varav 30 i bur) samt 4 (3) platser för mc.

- **Tomträppen till Herden 8**

Kommunfullmäktige fattade beslut om nya tomträttsavgälder den 7 juni 2004. Föreningens förra tomträttsavtal (1 370 000 kr/år) löpte ut den 31 mars 2010.

Den nya tomträttsavgälden infördes i tre steg och har nu nått högsta nivån.

1 948 200 kr/år	2010-04-01 – 2011-03-31
2 296 800 kr/år	2011-04-01 – 2012-03-31
2 645 300 kr/år	2012-04-01 – 2020-03-31

Styrelsen har tidigare undersökt möjligheten att köpa tomtmarken för att på så sätt slippa tomträttsavgälden. Priset för att friköpa marken var dock så högt att ett köp inte var ekonomiskt försvarbart.

- **Underhållsplan och underhållsarbeten m.m.**

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som ses över årligen, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras.

Vi har valt att inte publicera planen eftersom den är just det – en plan som stöd för styrelsen. En officiell publicering blir lätt en sanning som sedan inte kan eller får ändras. Men det är ju inte så vi arbetar. Planen är ett stöd för vår långsiktiga planering, men får aldrig bli som "huggen i sten".

Med jämna intervall bör fastigheten inspekteras mera grundligt med hjälp av byggkunnig personal. Styrelsen har senast under 2009 låtit sakkunniga från SBC genomföra en sådan fördjupad översyn av fastigheten och därefter uppdaterat underhållsplanen.

Föreningen är stor – tre byggnader med nästan 240 lägenheter samt gruppboende och förskola och med en omsättning på närmare 20 miljoner kronor per år. Det säger sig självt att det hela tiden händer saker i fastigheten. En del kan planeras i förväg medan annat får hanteras när det händer. Att redogöra för allting som gjorts under ett år låter sig inte göras. Här kommer dock ett försök till axplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt/händer i föreningen.

- **Försäkring, gemensamt bostadsrättstillägg**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Vi har från 1 maj 2012 tecknat **gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar** via fastighetsförsäkringen. Medlemmar behöver därför inte teckna egna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Detta gemensamma bostadsrättstillägg gäller oavsett vilket hemförsäkringsbolag man har som medlem.

Ytterligare information om försäkringsvillkoren finns på [www.allians.com/bostadsratterna](http://www.allians.com/bostadsratterna). (Se "Försäkringsomfattning" samt detaljbeskrivningen under rubriken "GA 13005:3a Gemensamt bostadsrättstillägg".)

tt

M



Styrelsen tecknade under 2012 "Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus" kopplat till föreningens fastighetsförsäkring. I detta paket ingår självriskeliminering vid vattenskada för medlemmar, regelbunden besiktning av samtliga lägenheter vart tredje år, kostnadsfria extra besiktningar vid misstanke om fuktskada, besiktningsprotokoll och åtgärdsförslag samt försäkring mot äkta hussvamp.

Självriskersättningsförsäkringen är en försäkring som ersätter lägenhetsinnehavarens (medlemmens) självrisk då denne drabbas av läckageskada och har fått ersättning via sin egen hemförsäkring. Självriskersättningsförsäkringen gäller dock inte i de fall skadan beror på något som Anticimex har anmärkt på vid besiktningen.

- **Fastighetsförvaltning**

Från 1 januari 2008 har styrelsen anlitat SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) som förvaltare (fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning). För vår fastighetsskötsel har SBC anlitat underentreprenören Driftia AB. Och fastighetsskötare har varit Fredrik Axelsson från Driftia AB.

SBC:s Kundtjänst ansvarar för mottagningen av Felanmälningar. SBC nås via telefon 0771-722 722, vardagar 07-21 och via [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) och [felanmalan@sbc.se](mailto:felanmalan@sbc.se).

Teknisk förvaltare från SBC har under året varit Carin Frank fram till december då Josef Ingrosso tog över. Tack vare att Josef har för ett par år sedan varit inne som vikarierande förvaltare i vår förening, blev det en mycket smidig överlämning.

Ekonomisk förvaltare från SBC i Sundsvall har under året varit Anna Dückhow. Och vår avgifts- och hyresadministration hanterats av Kristina Edlund på SBC också i Sundsvall.

Garaget förvaltas på föreningens uppdrag av Stockholms Stads Parkerings AB.

Föreningen har ett samarbetsavtal med Stockholms Stadsmission, ägaren till grannfastigheten mot stora gården. Avtalet innebär att en del kostnader för löpande underhåll, snöröjning och mer långsiktiga investeringar runt vissa delar av gården fördelas mellan oss.

- **Föreningens avtal**

Fastighetens olika tekniska system behöver underhållas/ses över med jämna intervall. Vår inställning är att försöka underlätta för oss själva (och vår förvaltare/fastighetsskötare) genom att teckna olika slags service- och/eller driftavtal. Så länge entreprenörerna gör ett bra jobb till ett konkurrensmässigt pris låter vi avtalen löpa vidare.

I årsberättelsen för 2008 finns en utförlig redovisning över föreningens olika avtal med komplettering i årsberättelserna för 2009, 2010, 2012 och 2013. Under 2011 tecknades inga nya avtal.

Under 2014 har vi tecknat 1 nytt avtal och det är för skötsel av våra hissar. From årsskiftet 2015 anlitar vi Hiss-och Elteknik AB, tidigare hade vi avtal med Otis.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)**

Styrelsen har sedan 2013 arbetat med egenkontroll kring fastighetens brandskydd. Vi har tagit hjälp av SBC och företaget Presto AB samt av vår fastighetsskötare för den löpande kontrollen. Presto AB hjälper oss även med årlig kontroll av fastighetens rökgasfläktar och rökluckor.

Mer om brandskydd kan man läsa på Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps (MSB) webbplats [www.msb.se](http://www.msb.se) (Förebyggande, brandskydd).

bt

ms



- **Balkongbygge i föreningen**

Frågan om att bygga fler och/eller större balkonger har påtalats genom årens lopp. Under 2012 bildades en balkonggrupp i föreningen som bistått styrelsen med att driva "balkongfrågan".

Balkonggruppen tog inledningsvis fram information kring balkongbygge (se infobladet från oktober 2012 på vår hemsida) samt genomförde under 2013 en enkät bland alla boende för att ta reda på om det finns ett tillräckligt stort intresse för att frågan ska drivas vidare. Gensvaret var stort och styrelsen beslutade att gå vidare i processen. 2013 drevs arbete vidare tillsammans med arkitekt och extern projektledare.

Under våren 2014 skickades en kompletterande enkät ut för att säkerställa att berörda boende är intresserade. Styrelsen tog under 2014 ett omtag med frågan och fördjupade sig mer i ämnet. Bl.a. genom att besöka Stadsbyggnadskontorets öppna mottagning ett flertal gånger.

Även om Stadsbyggnadsnämndens nya riktlinjer från 2013 gör det svårare att få bygglov så bedömer styrelsen, efter fördjupning i ärendet, att tillämpningen av riktlinjerna är så varierande att det också är värt att inkludera fler lägenheter i en bygglovsansökan än vad vi tidigare har gått ut med. Vi vet nu också att det inte är det man söker bygglov för som man måste bygga, utan det man får bygglov för. Enda sättet att få veta vad vi får eller inte får bygga är därför att få det provat

Styrelsen har nu under 2015 också valt balkongföretag, Fästab, som har mångårig erfarenhet att bygga balkonger på fastigheter just inne i Stockholms innerstad. Fästab har nu fått som första uppdrag att ta fram bygglovsansökan.

Bygglovets kommer att delas. Det innebär att vi i en första fas söker bygglov bara för balkonger in mot gården. D.v.s. vi ansöker inte om bygglov för balkonger ut mot gatan eller för terrasser vare sig mot gården eller gatan i den här fasen.

Anledning till att vi delar upp ansökan är för att bygglov för balkong ut mot gatan och bygglov för terrasser är ett mer komplicerat bygglovsärende som prövas mot strängare riktlinjer jämfört med balkonger mot gård. Det innebär oftast att hela bygglovsansökan går vidare till högre instans (Stadsbyggnadsnämnden) vilket troligen både minskar chansen till bygglov för något balkongläge i föreningen och också förlänger handläggningstiden.

Däremot ett bygglov för balkonger in mot gården beslutas oftast av utsedd handläggare på stadsbyggnadskontoret på delegation av Stadsbyggnadsnämnden. Vi skriver oftast eftersom det aldrig går att säga säkert vad som kommer att hända med just vårt ärende men utifrån våra kontakter med stadsbyggnadskontoret samt Fästeb's erfarenhet så är det oftast så här. Blir ett bygglov för balkonger mot gård beviljat kan det sedan öka chanserna för balkonger/terrasser i övriga lägen i en senare fas.

#### Nästa steg

Bygglovsansökan tas fram och kommer att skickas in nu under våren 2015. Handläggningstiden är upp till 10+10 veckor hos Stadsbyggnadskontoret. Härefter, om bygglov beviljas, tas detta vidare till stämman som ska fatta beslut om balkonger ska byggas enligt beviljat bygglov. Och det kommer i så fall bli extra stämma under hösten. Vid stämman kommer också alla förutsättningar finnas som medlemmarna behöver för att kunna ta ställning till vad balkongbygget innebär.

I skrivande stund (mars 2015) har fortfarande inget bygglov skickats in.

tt

117



- **Energideklaration m.m.**

Sveriges samtliga flerfamiljshus (ca 600 000) och kontor ska enligt lag energideklareras. Lagen tillkom efter ett EU-direktiv och syftet är att minska energiförbrukningen inom EU med 20 procent. Bostäder och kontor står för en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. (Även landets samtliga villor måste energideklareras, men det behöver villaägarna bara göra om de ska sälja sina hus.)

Föreningens energideklaration sammanfattas bland annat i en bild för varje byggnad. Skyltar med dessa uppgifter finns uppsatta i samtliga entréer. De finns även som pdf på föreningens hemsida.

På [www.boverket.se](http://www.boverket.se) kan man se en sammanställning av uppgifterna i olika fastigheters energideklarationer. (Sök via kommun samt fastighetsbeteckningen, exempelvis "Herden 8".)

**Radon**

Vi har mätt radonhalten i vår fastighet under år 2005 och 2006. Högsta enskilda värdet i vår fastighet (lägenhet respektive i förskolan) uppmättes till ca 60 Bq/m<sup>3</sup>. Det betyder att det med god marginal understiger gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK)**

OVK ska genomföras vart 6:e år i bostäder med den typ av ventilation som vår fastighet har samt vart tredje år i förskolor. OVK i förskolorna har genomförts under 2014 med godkänt resultat.

OVK i samtliga lägenheter genomfördes hösten 2011. Vi fick godkänt betyg efter att de sista lägenheternas anmärkningar hade åtgärdats under våren 2012. Innan det är dags för nästa OVK i lägenheterna kommer vi att låta dammsuga fastighetens ventilationsrör.

- **Bredband, kabel-tv, IP-telefoni**

**Bredband och IP-telefoni**

Föreningens eget bredbandsnät invigdes i mars 2006. Operatör är sedan starten Ownit Broadband AB, [www.ownit.se](http://www.ownit.se). Avgiften för bredbandet ingår i den ordinarie månadsavgiften/hyran. För att bredband och e-post ska fungera fordras dock ett (kostnadsfritt) abonnemangsavtal med Ownit.

Från Ownit kan man, förutom Internet, också få bredbands-tv samt IP-telefoni. I vår överenskommelse med Ownit ingår ett erbjudande om IP-telefoni ("Telefoni-Bas" utan fast månadsavgift) för föreningens medlemmar.

Vi har tecknat ett nytt femårigt avtal från januari 2013 med Ownit som ger samtliga lägenheter bredband med 500-1000 Mbit/s (tidigare 100 MBit/s).

**Extra nod för internet**

STOKAB installerade under 2011 kostnadsfritt en ny nod för bredband i fastigheten. Vi har idag inga planer på att använda denna, men den finns ifall vi i framtiden önskar utnyttja denna lösning.

**Kabel-tv från ComHem – gruppavtal med paketet "Medium 8 Favoriter"**

Föreningen tecknade gruppavtal med ComHem i november 2008 om digital-tv till alla lägenheter. Alla lägenheter har gratis (ingår i hyran/månadsavgiften) digital-tv "Medium 8 Favoriter". Se föreningens hemsida för ytterligare information om vilka kanaler som ingår respektive vilka kanaler man kan välja själv. ComHem säljer inte detta paket till nya kunder längre. Därför är det svårt att hitta information på ComHems hemsida.

Fria digitala kanaler. Alla Com Hem-an slutna hushåll kan sedan januari 2010 ta emot ett



antal fria digitala kanaler utan extra abonnemangskostnad. Allt som krävs för att se de fria digitala kanalerna är en godkänd digitalbox eller en tv med inbyggd digitalbox godkänd för Com Hem. Något programkort behövs inte.

Möjlighet finns att på egen bekostnad beställa ytterligare kanaler eller ett större abonnemang. Den som beställer "större" digitalt abonnemang hos ComHem får upp till 150 kr i rabatt/månad. (För mer information: se föreningens hemsida, eller ring ComHems kundtjänstnummer för gruppavtalskunder.)

Möjlighet finns naturligtvis att skaffa egen inomhusantenn och köpa tv-kanaler via Boxer.

- **Ekonomiska frågor**

#### **Årets resultat m.m.**

Årets underskott blev 3 311 tkr (3 481 tkr), 170 tkr bättre jämfört med föregående år. Trots ökade underhållskostnader 2014 i form av ommålningen av trapphusen har detta bl.a. kunnat kompenseras av lägre räntekostnader.

2014 var första året med det nya regelverket K2 där återkommande kostnader inte behöver periodiseras. Undantaget är personalkostnader och räntor. Vid övergången blir detta en viss jämförelseproblematik. Detta slår mest på våra driftskostnader och med hänsyn till detta skulle vårt resultat 2014 ha varit ca 400 tkr bättre. Fr.o.m. 2015 kommer övergången inte ge effekt eftersom vi då har jämförbara redovisningsprinciper mellan åren.

#### **Anslutningslån till Fortum**

Vid tillträdet till fastigheten från Familjebostäder 2001-08-30 medföljde en fordran i form av ett anslutningslån till Fortum på 1 987 770 kronor. Lånet är ett annuitetslån som löper till 2022-06-30. Räntan är fast hela perioden och uppgår till 8,94 procent.

Föreningens fordran uppgick 2014-12-31 till 1 147 911 kronor (1 250 863 kr). I balansräkningen har fordran delats upp och ingår dels som "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2015 samt dels som "övrig långfristig fordran" för det som förfaller till betalning efterföljande år.

#### **Registrering till moms**

Föreningen är sedan hösten 2001 frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler (d.v.s. för dagis samt utrymmena för mobilmaster med tillhörande teknikrum).

#### **Flerårsbudget**

Under våren 2010 lät styrelsen göra en flerårsbudget. Generellt kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. Händer inget oförutsett bör vi kunna behålla nuvarande avgiftsnivå i ytterligare något eller några år. Allt eftersom driftkostnader ökar över åren måste vi, som alla andra, parera dessa genom att höja våra intäkter, sänka våra kostnader eller genom att göra både och.

Trots höga tomträttsavgälder anser vi att vi klarar budgeten 2015 utan förändrade avgifter.

#### **Föreningens lån**

Under 2014 har två lån omsatts, 50 miljoner respektive 6 miljoner kronor. Båda lånen har legat med fast ränta. Efter genomgång av inkomna offerter antog styrelsen offert med Handelsbanken (Stadshypotek). Vilket innebar att lånet om 50 miljoner delades upp med 40 miljoner på 5 år och 10 miljoner på 1 år, båda knutna till STIBOR 90 dagar. Och lånet om 6 miljoner lades rörligt, också knutna till STIBOR 90 dagar.

Vidare har styrelsen låtit amortera 5 miljoner under 2014 samt att sedan årsskiftet har styrelsen låtit amortera ytterligare 4 miljoner kronor på rörligt lån. Detta innebär att i skrivande stund återstår 3 lånedelar, där 10 miljoner kronor förfaller för villkorsändring i



juni 2015. Av den ekonomiska redovisningen (Not 13) framgår föreningens samlade lånebild.

Styrelsens lånestrategi är sedan många år

- ✓ att inte spekulera med medlemmarnas pengar,
- ✓ att inte lägga alla lån i samma korg och
- ✓ att undvika en situation där styrelsen/kassör tvingas ha dagskontroll på ränteläget.

### Upplåtelse av hyreslägenhet

Under året har 2 hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt. I båda fallen har upplåtelsen (försäljningen) skett till befintliga hyresgäster för lägenheterna.

## 1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### • Väsentliga händelser under året

#### Fastigheten

Alla 9 trapphus har målats om under våren 2014 där alla hissdörrar och plåtdörrar inne i portarna, t.ex. till barnvagnsrummen, fått samma gröna färg som portarna har. Färgen på hissdörrarna på bottenplanen är extra hållfast i och med att de är störts slitage där.

Bredvid stuprören på fasaden ska det finnas skyltar med upplysning om att stupröret innehåller starkströmsledning, på ställen där det har saknats har nu fått ny skylt.

Alla stuprör, dagvattenbrunnar och dagvattenledningar har under året spolats. Samt har vi även spolat de liggande dagvattenledningarna i garaget.

De elipsformade armaturerna bredvid alla portar mot gården har fått nya socklar inuti så att större och starkare glödlampa kan användas.

Samtliga avloppsledningar i alla lägenheter har spolats under året, senast detta gjordes var 2008. Arbetet utfördes under juni månad med tillträde till alla 237 lägenheter, med undantag för några få som fick besök efter sommaren. Spolning skedde även hos våra lokalhyresgäster. Vi tackar alla för hjälpen med att vi fick så smidigt åtkomst till lägenheterna.

#### Hissar

Under hösten 2014 tog vi in en hisskonsult för att få en statusinventering av våra hissar. Resultatet av den rapporten visade att hissarna inte var så dåliga som vi trott tidigare. Det fanns ett kortsiktigt behov som vi också åtgärdat. Men en större modernisering krävs inte på ett par år. Vi har också under året nu bytt sköselfirma för våra 9 hissar. Från att tidigare anlitat Otis har vi nu Hiss och Elteknik.

Under året har de större åtgärderna på hissarna varit på S:t Göransgatan 96 för trasig fotocell, S:t Göransgatan 98 för byte av fläkt och termostyrning samt på Arbetargatan 27B fick vi byta motor.

#### Tvättstugor

Förutom förebyggande underhåll av alla tvättstugor som görs varje år har tvättstugan på Arbetargatan 23B fått utbytt både torktumlare och tvättmaskin. Om någon maskin går sönder och reparationskostnaden blir för hög ersätter vi istället maskinen med en ny.

#### Gården

Sedvanligt underhåll av gården har skett såsom beskärning av träd, buskar och häckar samt plantering av årstidsblommor. Dessutom har ett dött lutande träd tagits bort.

bt

PD

Nya stora betongkrukor för blommor har köpts in till gården utanför portarna vid Arbetargatan 23 och 27.

Lekplatsen har efter besiktning blivit åtgärdad på samtliga punkter som har påtalats. Där bl.a. fallskyddsplattor anlagts och gungor har justerats i höjd.

För att öka belysningen på gården har nu en ny hög lyktstolpe på gården (mellan S:t Göransgatan 100 och 98) äntligen kommit på plats. Markarbetet för gårdsfirman var mer omfattande än väntat.

Ny armatur har installerats samt trasig elmatning har åtgärdats till grindstolparna vid Mariebergatan 30.

### **Undercentralen**

Vi har under 2014 anlitat en fristående energikonsult för genomgång av undercentralen och styrelsen har nu fattat beslut om att byta ut hela anläggningen för att få en effektivare värmeleverans och därmed lägre kostnad. Bytet kommer att ske under vår/sommar 2015.

### **Förskola**

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska ske vart 3:e år i förskolans lokaler. Nu var det dags igen och har utförts under året på förskolan. Och kontrollen kunde genomföras helt utan anmärkning.

### **Sophantering**

Vårt källsorteringsrum har renoverats under året. Diverse snickeriarbeten har gjorts, ommålning av golvet samt att ventilationsrören har blivit klädda med skyddande plåt.

Vidare hyrde vi två stora containrar för grovsopor under året, en helg på våren och en helg på hösten så att boende kunde rensa i sina källarförråd. Det blev lyckat så vi fortsätter hyra container en helg varje höst och vår.

### **Garage**

Vid ordinarie stämma 2014 inkom det två motioner avseende garaget. Den ena var att undersöka möjligheten att införa fjärrkontrollsystem för att manövrera garageporten och den andra undersöka möjligheten att ge boende på Arbetargatan 27 möjlighet att få access till garaget genom annan lämplig port förslagsvis Arbetargatan 23A eller B. Båda dessa motioner har fullföljts och åtgärdats.

## **• Väsentliga händelser efter 2014 och planerade underhållsåtgärder under 2015**

### **Fastigheten**

Skalskyddet kommer att ses över under 2015. Kodlåsen är gamla och det är svårt att reparera. Styrelsen har därför börjat inhämta offerter på olika lösningar t.ex. för porttelefon, kodbrickor etc.

Brandskyddet kommer fortsatt att arbetas med under 2015. Bl.a. så inventeras antalet nödutrymningsskyltar, översyn av uppdelning av brandceller i genomgående källare samt installation av dörrstängare på branddörrar mellan brandcellerna.

Trasiga tegelstenar på fasaden som har frostsprängningsskador ska knackas ner och bytas ut. Samt inventering av sättningssprickor i fasaden för att täta håligheter

Inventering och åtgärd av trasiga trappsteg i våra trappuppgångar kommer att ske.

lta

MB



**Undercentralen**

Under 2015 kommer vi att slutföra utbytet av undercentralen. I skrivande stund har vi nu fått in offerter från 4 leverantörer vilka ska gås igenom och beslutas om. Plan är att arbetet ska ske med början i juni 2015. Till hjälp med hela projektet har styrelsen anlitat en energikonstult.

**Soprummet**

Vi planerar att byta ut porten till sopsugscontainern. Även porten till grovsoprummet kan komma att omfattas.

Container för grovsopor kommer att hyras in en helg under våren och en helg under hösten för boende som önskar rensa sina källarförråd.

**Hissar**

Hissen på Arbetargatan 23B har fått bytt linor under februari månad 2015.

**Cyklar**

Det saknas cykelrum i trappuppgång/källare för boende på S:t Göransgatan 100 och 102. Här hänvisas man till cykelförrådet i garaget. Följden blir att det står väldigt många cyklar på gården utanför dessa portar. För att öka på med mer cykelställ kommer markyta att tas i anspråk på gården nu under 2015.

## 2. Medlemsinformation

Under året har 28 (föregående år 23) överlåtelser ägt rum. Av dessa är två hyreslägenheter som har upplåtits med bostadsrätt under året.

Föreningen hade vid årets slut 343 (338) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

**Antal överlåtelser och antal medlemmar år 2002, 2006 – 2014**

	2002	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Antal överlåtelser	53	41	33	31	29	31	16	25	23	28
Antal medlemmar 31/12	295	318	326	394	336	344	343	343	338	343

Vid utgången av 2014 var 223 (220) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 14 (17) med hyresrätt, varav för en av bostadsrätterna hade upplåtelsen skett i slutet av 2013 med tillträde och slutlikvid i början av 2014.

Enligt reglerna för kommunal fastighetsavgift ("fastighetsskatten") har föreningen 246 lägenheter (237 lägenheter, -2 sammanslagna lägenheter, +11 lägenheter tillhörande gruppbestäderna).

**Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec**

	2002	2004	2005	2006	2007	2008-09	2010-12	2013	2014
Bostadsrätt	200	205	206	211	216	218	219	220	223
Hyresrätt	36	31	30	25	21	19	18	17	14

2007 återlämnade Kungsholmens stadsdelsnämnd en del av plan 6 på Arbetargatan 23A som tidigare disponerats för äldreboende. Föreningen lät bygga en ny lägenhet som upplåts med bostadsrätt varvid totala antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

**Lägenhetsfördelning inom föreningen (enligt fastighetens ursprungliga planlösning)**

Hela föreningen	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
	30 st	82 st	48 st	57 st	20 st	237 st
	36-58 kvm	56-76 kvm	74-93 kvm	94-116 kvm	119-139 kvm	36-139 kvm

*Byggnad nr 1*

S:t Göransgatan 96	15	6	1	7	0	29
	39-58	67	85	95-104		
S:t Göransgatan 98	2	13	1	8	7	31
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 100	2	13	1	8	7	31
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 102	8	1	15	1	6	31
	36-45	64	85-93	116	139	
Mariebergsgatan 30	3	8	1	13	0	25
	54-58	56-67	74	94-114		

*Byggnad nr 2*

Arbetargatan 23 A	0	10	10	5	0	25
		67	83-92	105		
Arbetargatan 23 B	0	11	9	5	0	25
		67-76	83-92	105		

*Byggnad nr 3*

Arbetargatan 27 A	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		
Arbetargatan 27 B	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		

Uppgifterna ovan avser hur lägenheternas storlek (antal rum) fördelades hösten 2001 när föreningen förvärvade fastigheten av kommunala bostadsbolaget Familjebostäder AB.

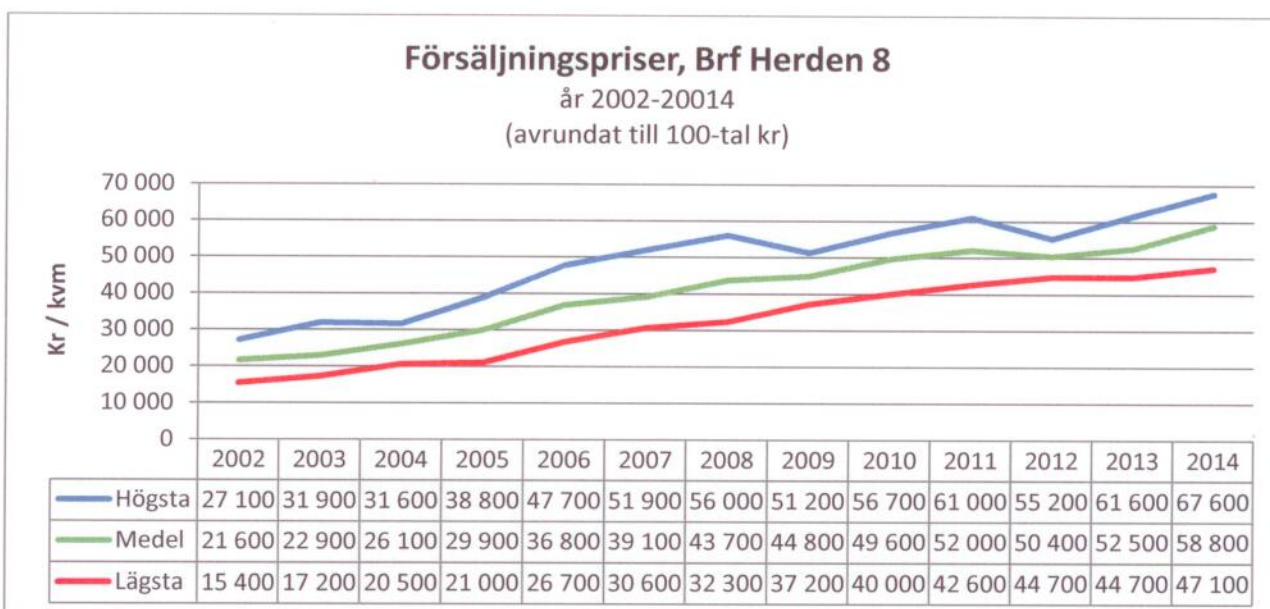
Eftersom bostadsrättsmedlemmar har rätt att bygga om och ändra planlösning utan styrelsens tillstånd så länge man inte rör fastighetens bärande delar (golv, tak respektive bärande väggar) kan antalet rum variera. Lägenheternas ytor är dock oförändrade. En vanlig förändring är att många av den vanligaste lägenhetsvarianten (2 rok på 67 kvm) har byggts om till 3 rok.

711



**Försäljningspriser**

Styrelsen lämnar av sekretessskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot kan vi redovisa den allmänna prisutvecklingen i föreningen.

**Kapitaltillskott**

Vid beräkningen av realisationsvinst får den som säljer sin lägenhet tillgodoräkna sig sin andel av kapitaltillskott som belöper på lägenheten under innehavstiden. Kapitaltillskott kan bara uppkomma om föreningen amorterar på sina lån. Kapitaltillskottet sänker eventuell realisationsvinst vid lägenhetsförsäljningen.

Eventuellt kapitaltillskott framgår av kontrolluppgiften om överlåtelsen som föreningen lämnar till den f.d. medlemmen samt Skatteverket året efter det år man sålt sin lägenhet.

Kapitaltillskott kan, lite förenklat, uppstå på tre sätt:

- Insatsökning i syfte att användas för amortering av föreningens lån eller för särskild ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Denna typ av insatshöjning fordrar bland annat beslut av föreningsstämma. Denna typ av kapitaltillskott har inte förekommit i föreningen.
- Föreningen amorterar med pengar från nyupplåtna lägenheter (hyreslägenheter som upplåts med bostadsrätt). Belopp motsvarande de nya bostadsrättslägenheternas insats får inte räknas som kapitaltillskott, däremot överskjutande del av försäljningspriset (s.k. upplåtelseavgift). Merparten av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.
- Amortering av föreningens lån gjord av överskott av likvida medel från årsavgifter (d.v.s. "driftöverskott"). Viss del av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.

**Kapitaltillskott (kr), år 2002 – 2014**

	2002-05*	2006-09**	2010	2011	2012	2013	2014	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	11 840 600	21 924 900	948 500	0	0	2 367 300	791 000	37 872 300
från:								
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0	0
- "Nya brf-lght"	6 470 600	19 554 900	948 500	0	0	2 367 300	791 000	30 132 300
- "Driftöverskott"	5 370 000	2 370 000	0	0	0	0	0	7 740 000

\* Specifikation för åren 2002-2005 finns i årsberättelsen för år 2008.

\*\* Specifikation för åren 2006-2009 finns i årsberättelsen för år 2011.

bs

Di



- **Utbildning och information om bostadsrätt**

Styrelsen önskar att alla boende i föreningen (såväl medlemmar som hyresgäster) lär sig så mycket som möjligt om allt som gäller för en bostadsrättsförening. Ju mer alla vet desto mindre överraskad blir man av regler som man inte kände till.

En vanlig överraskning brukar vara att medlemmen själv får betala reoveringen av den egna lägenhetens tak och väggar som skadats på grund av en vattenskada (olyckshändelse) hos grannen ovanpå. Detta har att göra med de speciella reglerna i en bostadsrättsförening om fördelningen av underhållsansvaret av fastigheten mellan medlemmen och fastighetsägaren (föreningen). Medlemmen själv svarar (nästan alltid) för det "inre underhållet", d.v.s. underhållet av den egna lägenheten.

**Bostadsrätternas allmänna grundkurs "Livet i en bostadsrättsförening"** hålls då och då och vänder sig till "vanliga" medlemmar. Kursen är gratis och vi uppmanar alla medlemmar att gå den! Anmäl via [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) (Bostadsrättsskolan). Styrelsen går regelbundet kurser som Bostadsrätterna arrangerar.

På Bostadsrätternas webbplats finns mycket information kring bostadsrätt för såväl köpare, boende som säljare. Via nyhetsbrevet "Bostadsrätterna Direkt" (Allt om Bostadsrätt) kan man hålla sig löpande informerad om det som händer inom bostadsrättsområdet.

### 3. Flerårsöversikt

Här följer några tabeller och diagram som visar olika aspekter av föreningens ekonomi. Tårtdiagrammen visar storleksordningen mellan olika intäkter och kostnader för verksamhetsåret 2014. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

Föreningens resultaträkning har varje år slutat med ett underskott på ca 3 miljoner kronor.

Att föreningens resultaträkning visar underskott är inget onaturligt. Lägg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 5 miljoner kronor. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Den största utgiften (betalningen) hade vi hösten 2001 när vi köpte fastigheten för drygt 400 miljoner kronor av Familjebostäder AB. Räknar man bort den årliga avskrivningen i resultaträkningen hamnar vi istället på ett överskott. Se även Kassaflödesanalysen på sidan efter balansräkningen.

#### **Är underskott tecken på dålig ekonomi i en bostadsrättsförening?**

Att en förening redovisar underskott behöver inte betyda att ekonomin är dålig. En förening som visar överskott behöver inte ha bra ekonomi (fastigheten kanske är i dåligt skick och man skulle behöva ta in ännu mera i intäkter för att ha råd att betala framtida reparationer och underhåll). Det viktiga är att man inte läser årsredovisningen för en bostadsrättsförening på samma sätt som för ett vinstdrivande aktiebolag. Föreningen ska bedriva verksamheten till självkostnad, d.v.s. utan vinstsyfte.

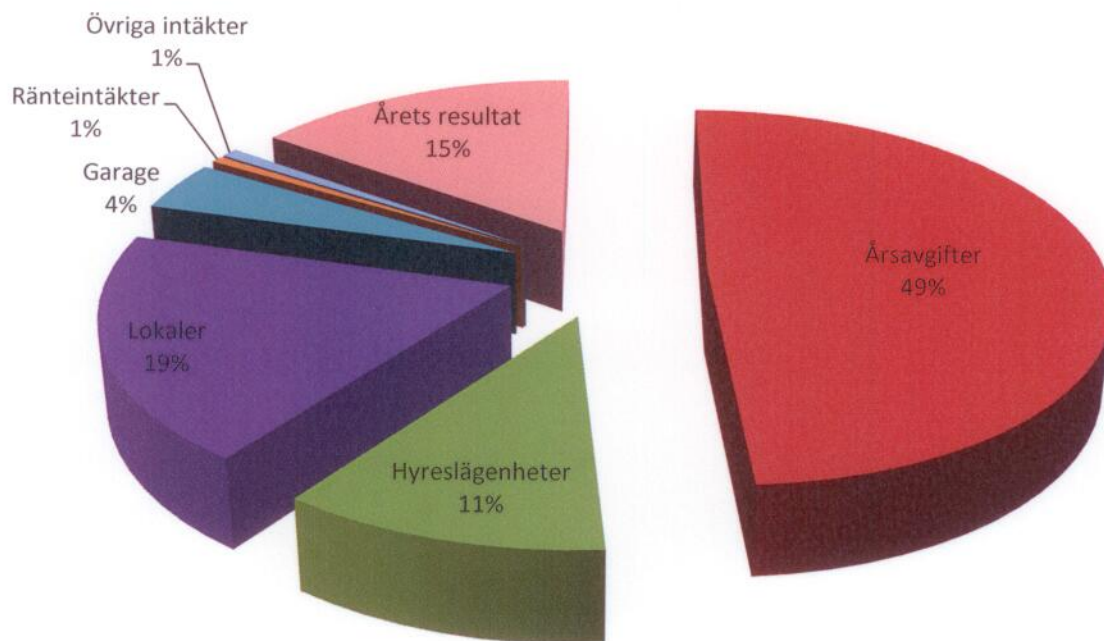
Det är viktigt att styrelsen försöker se ett par år framåt i tiden så att man i tid ska kunna hantera eventuella högre kostnader på ett planerat sätt. Det kan man göra genom att;

- ha en bra och aktuell underhållsplan som visar kommande års tänkta underhållsåtgärder och dess beräknade kostnader,
- ha en flerårsbudget som visar olika framtida ekonomiska scenarion,
- ha koll på hyresavtal så att man inte missar möjligheten att omförhandla hyresnivåer,
- ha koll på lånens villkorsändringsdatum så man hinner ta in offerter från olika banker innan lånen ska omsättas,
- allmänt se över drift- och serviceavtal löpande för att förhandla fram så bra priser och servicenivåer som möjligt.

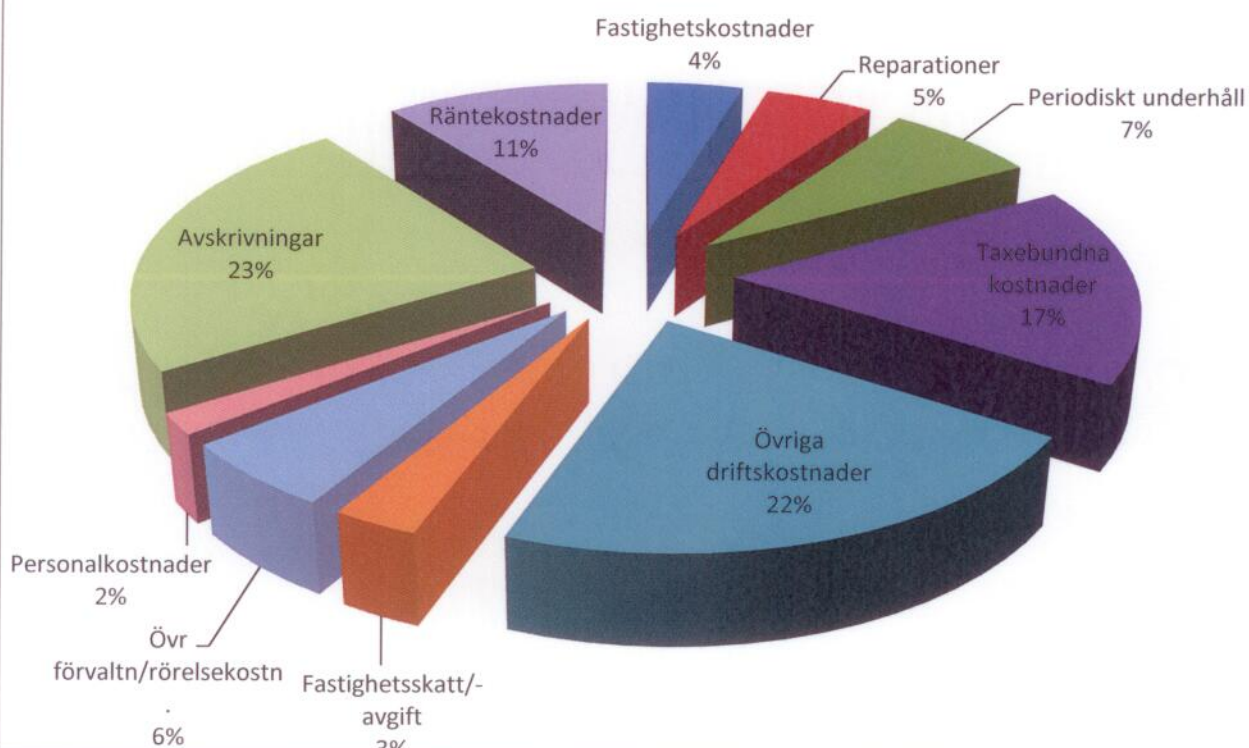
tu



### Intäkter 2014



### Kostnader 2014



60

**Finansiering m.m. per 31 dec** (kr om ej annat anges)

	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lån	168 000 000	114 400 000	112 400 000	114 600 000	114 600 000	111 000 000	106 000 000
Insats	249 610 000	271 347 000	272 399 000	272 399 000	272 399 000	273 631 000	277 840 000
Amortering under året	4 000 000	1 400 000	2 000 000	0	0	3 600 000	5 000 000
Belåning/kvm	7 741	5 271	5 179	5 280	5 280	5 115	4 884
Andel eget kapital	59,8%	70,3%	70,8%	70,4%	70,4%	71,1%	72,4%
Andel lånefinansiering	40,2%	29,7%	29,2%	29,6%	29,6%	28,9%	27,6%
Taxeringsvärde	319 084 000	418 400 000	508 600 000	508 600 000	508 600 000	520 600 000	520 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	27,3%	22,1%	22,5%	22,5%	21,3%	20,4%

**Ekonomi, övrigt** (kr om ej annat anges)

	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Intäkter	17 876 000	17 493 000	17 927 000	18 128 000	18 205 000	18 429 000	18 300 000
Intäkter/kvm	824	806	826	835	839	849	843
Räntekostnad	8 415 000	3 598 000	3 166 000	3 839 000	3 662 000	3 074 000	2 289 000
Räntekostnad/kvm	388	166	146	177	169	142	105
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	3,1%	2,8%	3,3%	3,2%	2,8%	2,2%

**Nyckeltal "Taxebundna kostnader m.m."** (kr om ej annat anges)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Årsavgift/kvm brf-yta	577	576	577	577	576	572
Elkostnad/kvm totalyta	43	49	46	37	37	26
Värmekostnad/kvm totalyta	86	95	86	100	104	79
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	14	16	14	17
Sopkostnad/kvm totalyta	35	32	35	40	47	54
Brf-yta (kvm)	18 133	18 200	18 200	18 200	18 283	18 574
Hyseslght-yta (kvm)	1 523	1 456	1 456	1 456	1 373	1 082
Totalyta bostäder (kvm)	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656
Totalyta inkl lokaler (kvm)	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703

let

13



## 4. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 310 772
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-51 794 142</u>
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-55 104 914</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-1 561 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>1 561 189</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-55 105 525</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

\* 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (51 § i föreningens stadgar)

*bt*

*M*

## Resultaträkning

Not 1

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 2	18 135 407	18 126 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 222	302 507
		<b>18 299 629</b>	<b>18 429 301</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 4	-3 652 085	-2 958 732
Driftskostnader	Not 5	-9 061 706	-8 636 241
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 235 311	-1 920 812
Personalkostnader	Not 7	-388 775	-431 898
Avskrivningar	Not 8	-5 102 946	-5 015 518
		<b>-19 440 823</b>	<b>-18 963 201</b>

**RÖRELSERESULTAT****-1 141 194****-533 900****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		119 105	126 744
Räntekostnader		-2 288 683	-3 073 809
		<b>-2 169 578</b>	<b>-2 947 065</b>

**ÅRETS RESULTAT****-3 310 772****-3 480 965**

GA



## Balansräkning

Not 1

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 9	366 188 216	371 210 296
Maskiner och inventarier	Not 10	307 764	247 087
		<b>366 495 980</b>	<b>371 457 383</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga långfristiga fordringar		1 035 374	1 147 911
		<b>1 035 374</b>	<b>1 147 911</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>367 531 354</b>	<b>372 605 294</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 315	8 173
Övriga fordringar		183 537	193 693
SBC klientmedel i SBC		5 223 143	1 519 713
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	116 724	1 055 131
		<b>5 525 719</b>	<b>2 776 710</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		10 536 339	1 381 290
		<b>10 536 339</b>	<b>1 381 290</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 062 058</b>	<b>4 158 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>383 593 412</b>	<b>376 763 294</b>

Lett

77

## Balansräkning

Not 1

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		319 941 000	305 391 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 231 689	8 441 009
		<b>329 172 689</b>	<b>313 832 009</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-51 794 142	-47 522 498
Årets resultat		-3 310 772	-3 480 964
		<b>-55 104 914</b>	<b>-51 003 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>274 067 775</b>	<b>262 828 547</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	106 000 000	111 000 000
		<b>106 000 000</b>	<b>111 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		614 012	644 261
Skatteskulder		1 272	0
Övriga kortfristiga skulder		420 639	627 010
Uppl kostnader och förutb intäker	Not 15	2 489 714	1 663 476
		<b>3 525 637</b>	<b>2 934 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>383 593 412</b>	<b>376 763 294</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	173 000 000	173 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Ut

MR



## Kassaflöde

Not 1

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

**KASSA VID ÅRETS BÖRJAN****1 381 290****183 468****PENGAR IN**

Rörelsens intäkter	18 299 629	18 429 301
Finansiella intäkter	119 105	126 744
Minskning långa fordringar	112 537	102 951
Minskning korta fordringar	0	1 082 197
Lägenhetsupplåtelser	14 550 000	4 550 000
Ökning av korta skulder	590 891	0
	<b>33 672 162</b>	<b>24 291 193</b>

**PENGAR UT**

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	14 337 878	13 947 683
Finansiella kostnader	2 288 683	3 073 809
Investeringar i fastigheten	0	990 341
Inköp av inventarier	141 543	159 986
Minskning av föreningens lån	5 000 000	3 600 000
Minskning av korta skulder	0	1 321 552
Ökning av korta fordringar	2 749 009	0
	<b>24 517 113</b>	<b>23 093 371</b>

**KASSA VID ÅRETS SLUT****10 536 339****1 381 290****ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN****9 155 049****1 197 822**

60

20

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

### Värderingsprinciper

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2014	2013
<b>Byggnader, 100 år</b>	1,0%	1,0%
<b>Förbättringar, 10, 15, 50 år</b>		
Bredband (bygget av datanätet)	10,0%	10,0%
Lägenhetsrenoveringar (innan de upplåts med bostadsrätt)	2,0%	2,0%
Styr- & Reglersystem	10,0%	10,0%
Hissar (renovering inredning)	6,7%	6,7%
Garage (målning)	10,0%	10,0%
VVS (kulventiler, expanderledningar)	10,0%	10,0%
Säkerhetsdörrar	10,0%	10,0%
<b>Markanläggning, 10 år</b>		
Konstgräsmatta	10,0%	10,0%
<b>Maskiner och inventarier, 5 år</b>		
Tvättmaskiner, torktumlare etc (i tvättstugor)	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
Årsavgifter	10 618 748	10 522 995
Hysesintäkter bostäder	2 403 757	2 516 324
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 398 909	3 401 995
Hysesintäkter lokaler	783 773	784 247
Hysesintäkter garage	930 220	901 234
	<b>18 135 407</b>	<b>18 126 795</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
Fakturerade kostnader	85 437	30 883
Försäkringsersättning	76 746	183 527
Övriga intäkter	2 039	88 097
	<b>164 222</b>	<b>302 507</b>

GA

NB



<b>Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård	260 941	252 491
Snöröjning/sandning	80 770	146 960
Städning, mattor	363 075	352 994
Sotning	-	1 369
Besiktning/myndighetskontroll	15 195	13 500
Bevakning	12 438	5 866
Gemensamma utrymmen	0	1 477
Garage	156 997	148 391
Förbrukningsmateriel	56 063	61 009
Brandskydd	35 552	21 805
	<b>981 031</b>	<b>1 005 862</b>
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter	92 198	40 809
Lokaler	0	4 160
Gemensamma utrymmen	6 300	0
Tvättstuga	79 155	68 307
Sophantering/återvinning	86 743	107 870
Entré/trapphus	13 485	8 304
Lås	22 406	28 993
VVS	263 131	259 539
Värmeanläggning/undercentral	19 449	42 686
Ventilation	155 356	125 861
Elinstallationer	113 165	20 156
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 000	4 350
Hiss	204 990	139 249
Tak	18 211	0
Fasad	10 193	7 297
Balkonger/altaner	0	22 980
Mark/gård/utemiljö	12 028	29 800
Garage/parkering	6 136	22 006
Skador/klotter/skadegörelse	3 920	10 504
Vattenskada	0	238 879
	<b>1 109 866</b>	<b>1 181 750</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	0	388 272
Tvättstuga	0	105 631
Sophantering/återvinning	26 988	30 087
Entré/trapphus	1 352 456	43 238
Värmeanläggning	61 769	0
Hiss	0	146 392
Mark/gård/utemiljö	57 477	57 500
Mark/gård/utemiljö	62 500	0
	<b>1 561 190</b>	<b>771 120</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>3 652 087</b>	<b>2 958 732</b>

tt

M

<b>Not 5 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	571 447	800 020
Värme	1 710 184	2 256 900
Vatten	376 692	302 036
Sophämtning/renhållning	261 288	244 387
Grovsopor	795 212	675 628
	<b>3 714 823</b>	<b>4 278 971</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	474 125	337 055
Tomträttsavgäld	3 306 956	2 645 300
Kabel-TV	404 195	321 576
Bredband	526 226	419 679
	<b>4 711 502</b>	<b>3 723 610</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>635 382</b>	<b>633 660</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>9 061 707</b>	<b>8 636 241</b>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kreditupplysning	7 050	3 978
Medlemsinformation	0	10 036
Tele och datakommunikation	22 441	21 008
Juridiska åtgärder	5 657	10 566
Hysesförluster	2	115 214
Revisionsarvode extern revisor	3 421	53 497
Föreningskostnader	28 643	36 321
Förvaltningsarvode	972 823	952 863
Förvaltningsarvodena övriga	107 774	565 581
Administration	25 820	15 290
Konsultarvode	41 739	126 967
Bostadsrätterna Sverige Ek För	19 940	9 490
	<b>1 235 310</b>	<b>1 920 811</b>

<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	316 000	338 000
Sociala kostnader	72 775	93 898
	<b>388 775</b>	<b>431 898</b>





<b>Not 11 FÖRUTB KOSTNADER / UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Försäkring	0	113 884
Kabel-TV	0	80 839
Sthlm Markkontor Tomträtt	0	661 325
Ownit Bredband	0	105 492
Snöröjning	0	14 074
Fastighetsskötsel	18 546	15 761
Upplupna intäkter	98 178	63 756
	<b>116 724</b>	<b>1 055 131</b>

**Not 12 EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	277 840 374	4 208 974	0	273 631 400
Upplåtelseavgifter	42 100 626	10 341 026	0	31 759 600
Fond för yttre underhåll	9 231 689	1 561 800	-771 120	8 441 009
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>329 172 689</b>	<b>16 111 800</b>	<b>-771 120</b>	<b>313 832 009</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-51 794 142	-1 561 800	-2 709 844	-47 522 498
Årets resultat	-3 310 772	-3 310 772	3 480 964	-3 480 964
	<b>-55 104 914</b>	<b>-4 872 572</b>	<b>771 120</b>	<b>-51 003 462</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>274 067 775</b>	<b>11 239 228</b>	<b>0</b>	<b>262 828 547</b>

<b>Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vid årets början	8 441 009	7 804 422
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 561 800	1 525 800
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-771 120	-889 213
	<b>9 231 689</b>	<b>8 441 009</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	1,22%	52 000 000	52 000 000	2016-09-01
Stadshypotek AB	-	0	2 200 000	Löst lån
Stadshypotek AB	1,52%	4 000 000	6 000 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	-	0	800 000	Löst lån
Stadshypotek AB	1,37%	40 000 000	50 000 000	2019-09-03
Stadshypotek AB	1,60%	10 000 000	0	2015-06-01
	<b>0</b>	<b>106 000 000</b>	<b>111 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>106 000 000</b>	<b>111 000 000</b>	

Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kronor.

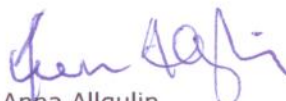
Vid årets utgång var den outnyttjad.

lt



<b>Not 15</b> UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	<b>2014</b>	<b>2013</b>
El	0	69 647
Värme	0	285 274
Extern revisor	0	49 700
Ränta	118 261	234 704
Garagekostnader	0	17 112
Fastighetsskötsel	12 566	20 062
Värmeanläggning	61 769	0
Förutbetalda intäkter	2 297 118	986 976
	<b>2 489 714</b>	<b>1 663 475</b>

STOCKHOLM den 29/4 2015



Anna Allgulin  
Ledamot




Fredrik Benndorf  
Ledamot



Gunnar Fagerberg  
Ledamot

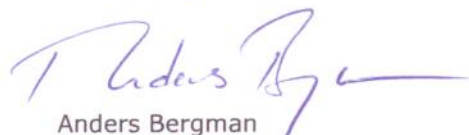


Andreas Löfstedt  
Ledamot




Christer Sigevall  
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats  
den 29/4 2015 respektive den 29/4 2015



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå



Giulia Frontera  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herden 8  
Org.nr. 769605-0074

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herden 8 för år 2014.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

#### *Uttalanden*

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herden 8 för år 2014.

#### ***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***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

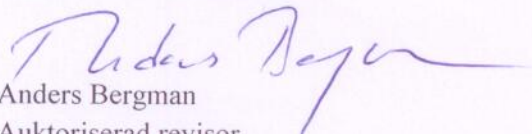
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 29 april 2015

Mazars SET Revisionsbyrå



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

## Till föreningsstämman i Brf Herden 8

### Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.


Baserat på min granskning anser jag att:

- årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 29/4 2015



Giulia Frontera



## STYRELSENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA – STADGEÄNDRING 8 §

**Bakgrund till ändring av 8 §:** Från halvårsskiftet 2014 blev det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. Men för att kunna debitera denna avgift behöver föreningen ändra sina stadgar eftersom det är stadgarna som anger de avgifter en förening kan ta ut.

### *Nuvarande skrivning:*

---

#### **8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

---

### *Föreslagen ändring:*

---

#### **8 § Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgift**

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp och avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter de antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren, och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

---

Styrelsen föreslår den ordinarie stämman:

- att godkänna föreslagen ändring av 8 §

Nu gällande stadgar finns i sin helhet på föreningens hemsida.

*Att ändra stadgar kräver beslut på två föreningsstämmor som ligger efter varandra. På första stämman behöver mer än hälften av de närvarande medlemmarna rösta "ja". På andra stämman krävs att 2/3 godkänner ändringen. Dock är 2 stämmor undantaget om samtliga röstberättigade medlemmar kommer till första stämman och röstar "ja", men ofta är så inte fallet*

## Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för lånvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på drifts-kostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redo-visning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

**PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**