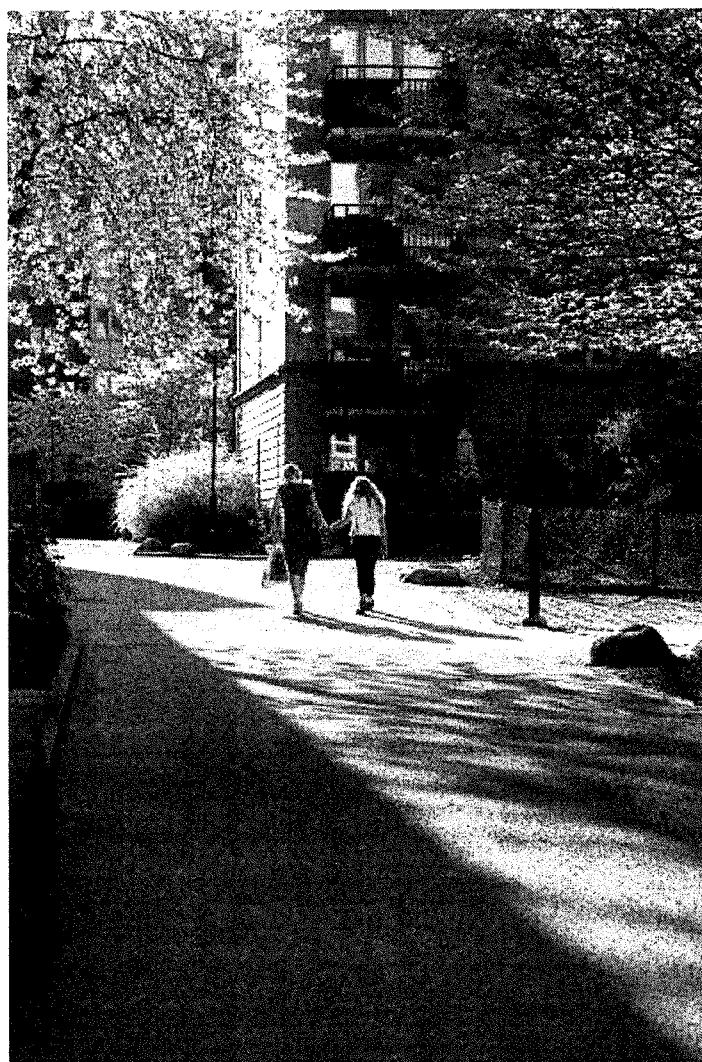


Brf Herden 8

769605-0074

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2015



Arbetargatan 23A

Foto: Åke Gunnarsson / VUE

Innehållsförteckning

Sid	
3	Kallelse och dagordning för stämman
4	Ordförande har ordet
5	Årsredovisning 2015
5	Förvaltningsberättelse
5	1. Verksamheten
5	1.1. Allmänt om verksamheten
10	1.2. Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
12	2. Medlemsinformation
16	3. Flerårsöversikt
19	4. Resultatdisposition
20	Resultaträkning
21	Balansräkning
23	Noter
29	Revisorernas berättelser
32	Ordlista

Föreningens medlemmar kallas härmed till

Föreningsstämma 2016

**Onsdag 25 maj 2016 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 samt fastställande av arvode till valberedningen
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Fråga om stadgeändring
 - Fastställande av beslut fattat på ordinarie stämma 16 juni 2015
 - Motion 1: Hyra ut wc och dusch till medlemmar som renoverar badrum
 - Motion 2: Bygga om tvättstugor och ge plats för ytterligare tvättmaskin och torktumlare
18. Avslutande

Information

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till information och allmän frågestund.

Styrelsen, Brf Herden 8
Stockholm 2016-05-10

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

Det är dags för föreningens årsstämma och vi sammanfattar året som gått med stora som små händelser. Till denna stämma har vi för ovanlighetens skull två motioner att behandla.

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.

2015 var vårt åttonde år med SBC som förvaltare och med Driftia som fastighetskötare. Dock så var det sista året med Driftia då SBC tog över fastighetsskötseln från årsskiftet 2016. Det gångna året har bland annat innehållit följande:

- ✓ Under 2015 kunde föreningen upplåta två hyreslägenheter med bostadsrätt. Försäljningen av dessa har gjort att föreningen haft fortsatt god likviditet och att den nu genomförda renoveringen av undercentralen kunnat finansieras samt att föreningen även har kunnat amortera på sina lån.
- ✓ Med start i september kom så äntligen arbetena igång med undercentralen. Moderniseringen pågick under hela hösten 2015 och installationen blev besiktigad på nya året i månadsskiftet januari/februari. Samtidigt som vi nu gjorde renovering av undercentralen har vi även tidigarelagt OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Vilket är något som man som fastighetsägare måste genomföra vart 6:e år i bostadslägenheter. Efterarbeten återstod i några lägenheter och vi blev godkända i mars 2016.
- ✓ I slutet av 2015 upphandlade vi nytt system för skalskydd och bokning av tvättstugorna. Detta har rullats ut under våren 2016. Det har varit en hel del arbete med att få ut brickorna till alla 237 lägenheter. I skrivande stund kvarstår ett 10-tal. 1 maj övergick bokningen av tvättstugorna till det nya systemet. Nästa steg blir att sätta igång porttelefonerna samt aktivera bokning via webben och/eller via app i mobiltelefonen.
- ✓ Fontänen kärvade för oss under 2015, stundtals helt eller delvis avstängd. Det har visat sig att den läcker vatten och vid avstängningen inför vintern hade läckaget ännu inte kunnat identifierats. Felsökningen har satts igång nu under 2016 med utökad insats.
- ✓ Även under 2015 grillade vi korv i maj, ett uppskattat och återkommande inslag på vårkanten. Fullt av folk i olika åldrar var det, så många att korven tog slut. Vi skickar ett stort tack till SBC som sponsrade med korv och dricka. Vi kommer att grilla även nu i maj och vi får hoppas att vi får lika bra uppslutning igen. Vi ska försöka få SBC att öka dosen korvar.
- ✓ Vi har fortsatt hyra in containrar 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 2016.

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 (Bostadsrättsskolan) och anmäl dig när kursen dyker upp!

Anna Allgulin
ordförande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Herden 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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), även på föreningens egen webbplats.

- **Organisation**

Styrelse

Styrelsen har under 2015 haft 18 (16) protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämma 2015-06-16 bestått av:

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

- **Tomträtten 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. Senast styrelsen låtit sakkunniga från SBC genomföra en sådan fördjupad översyn av fastigheten och därefter uppdatera underhållsplanen var under 2009. Vi planerar att göra en ny uppdatering under 2016. Föreningens fastighetsförvaltare gör dessutom en grundlig genomgång av föreningens hus en gång per år, en s.k. "Återkommande underhållsbesiktning". Underhållsbesiktningen utgör ett dokumentations- och beslutsunderlag för innevarande och nästkommande års underhållsbehov.

- **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. (Se "FASTIGHETSFÖRSÄKRING" / "Försäkringsomfattning" samt detaljbeskrivningen under rubriken "GA 13005:3a Gemensamt bostadsrättstillägg".)

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. 2015 var sista året som SBC tog in Driftia AB som underleverantör för fastighetsskötsel. Från och med 2016 så tar SBC själva hand om fastighetsskötseln genom sitt bolag T&T Förvaltning. Vi behåller dock samma fastighetsskötare, Fredrik Axelsson, vilket vi är väldigt glada för.

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

Teknisk förvaltare från SBC har under året varit Josef Ingresso.

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

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, 2013 och 2014. Under 2011 tecknades inga nya avtal.

Under 2015 omförhandlades avtalet med PB Mark & Miljö, skötselavtal för gården, det tidigare var från 2007. I samband med detta omförhandlades även samarbetsavtalet med Stockholms Stadsmission.

- **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 (Förebyggande, brandskydd).

- **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. Föreningens energideklaration är från 2008 och en energideklaration gäller i 10 år.

På 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/m³. Det betyder att det med god marginal understiger gränsvärdet 200 Bq/m³.

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. Enligt plan var nästa OVK tänkt till 2017 men vi tidigare la den i och med arbetena med undercentralen. OVK godkändes i mars 2016.

- **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. 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 Com Hem – gruppavtal med paketet "Medium 8 Favoriter"

Föreningen tecknade gruppavtal med Com Hem 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. Com Hem säljer inte detta paket till nya kunder längre. Därför är det svårt att hitta information på Com Hems hemsida.

Fria digitala kanaler. Alla Com Hem-anslutna 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 Com Hem får upp till 150 kr i rabatt/månad. (För mer information: se föreningens hemsida, eller ring Com Hems 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 5,3 mkr (3,3 mkr), 2,0 mkr sämre jämfört med föregående år. Den enskilt största kostnaden för 2015 är arbetena i undercentralen som uppgår till 5 mkr. Som kompensation för denna stora investering har vi haft lägre räntekostnader om 1,3 mkr jämfört med förra året till följd av gjorda amorteringar.

Kassaflöde

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	10 536 339	1 381 290
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	18 144 475	18 299 629
Finansiella intäkter	100 585	119 105
Minskning långa fordringar	133 769	112 537
Minskning korta fordringar	0	0
Lägenhetsupplåtelse	11 000 000	14 550 000
Ökning av korta skulder	492 667	590 891
	29 871 496	33 672 162
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	17 514 088	14 337 878
Finansiella kostnader	943 205	2 288 683
Investeringar i fastigheten	0	0
Inköp av inventarier	0	141 543
Minskning av föreningens lån	14 000 000	5 000 000
Minskning av korta skulder	0	0
Ökning av korta fordringar	418 453	2 749 009
	32 875 746	24 517 113
KASSA VID ÅRETS SLUT	7 532 089	10 536 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-3 004 250	9 155 049

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 2015-12-31 till 1 035 375 kronor (1 147 911 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 teknikum).

Budget

Generellt kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. Händer inget oförutsett bör vi kunna behålla nuvarande avgiftsnivå i några år till. Allt eftersom driftkostnaderna ökar över åren måste vi, som alla andra, parera dessa genom att höja våra intäkter, sänka våra kostnader eller genom att göra både och.

Budgeten 2016 anser vi att vi klarar utan förändrade avgifter.

Föreningens lån

Under 2015 har två lån kunnat lösas, ett på 4 mkr respektive ett på 10 mkr. Detta innebär att föreningens lån häfter sig upp till totalt 92 mkr uppdelat på 2 lånedelar, 52 mkr + 40 mkr, båda delarna ligger fast. 52 mkr förfaller för villkorsändring i september 2016 och vi har då möjlighet att lägga om lånet i flera delar så att vi kan amortera vid behov. 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 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 HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- **Väsentliga händelser under året**

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.

Undercentralen

Vi har nu genomfört renovering av undercentralen under 2015. Arbetet kom igång i september och pågick hela hösten. I arbetet ingick även utbyte av fläktar och återvinningsbatterier i alla 9 trapphusen. Samt installation av nya värmeväxlare och värmepumpar nere i undercentralen. I arbetet ingick också utbyte och anpassning av styr- och regler och övervakningsutrustningen. Åtgärden är en investering på ca 5,4 mkr som vi räknar med att hämta hem på ca 8-9 år.

I den nya anläggningen finns det stöd för effektbevakning som gör att vi i vårt abonnemang hos Fortum kan sänka den abonnerade effekten. Detta ger oss en lägre årlig abonnemangskostnad uppskattat till 100 tkr per år. Vi har även bättre stöd för att kontrollera returtemperaturen på fjärrvärmesystemet. Från att tidigare år ha fått betala en straffavgift för hög returtemperatur får vi nu istället en bonus.

OVK

I samband med renoveringen av undercentralen har vi också under 2015 genomfört OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, som i och med detta blev ca 1 år tidigare lagd. Detta så att vi kunde trimma in anläggningen och maximera frånluftsuttaget eftersom den är starkt beroende av en så god ventilation som möjligt. Vi fick godkänt i mars 2016.

Balkonger

Balkongfrågan har fortsatt under året. Går att läsa om alla turer i tidigare årsredovisningar från 2012-2014. Plan var att vi skulle ha fått in bygglovsansökan under 2015. Men med många vändor fram och tillbaka av ritningar med arkitekt är läget så att vi nu är framme vid bygglovshandlingar för inskickning till stadsbyggnadskontoret. Vi kommer att informera om när vi har skickat in handlingar.

Fastigheten

Under tidig vår bättringsmålades alla trappuppgångar.

För att öka brandskyddet har dörrstängare installerats på branddörrar mellan brandceller.

Arbeten på fasaden har gjorts. Trasiga tegelstenar som har frostsprängningsskador har knackats ner och ersatts med nya. Samt tätning av håligheter som ger sättningssprickor på fasaden har också genomförts.

Ett antal trasiga trappsteg i våra trappuppgångar har under året blivit åtgärdade.

Alla stuprör, dagvattenbrunnar och dagvattenledningar har under året spolats.

Vattenskador

I två lägenheter har vi haft vattenskador under 2015. En på S:t Göransgatan 98 som var rätt omfattande. Och den andra var på Arbetargatan 23 A inte fullt lika omfattande. Båda var läckande ballofixkopplingar.

Hissar

Utöver sedvanligt reparations- och underhållsarbete, har de större underhållsåtgärderna på hissarna varit på S:t Göransgatan 98 för renovering av bromsar, på S:t Göransgatan 100 för byte av bärlinor, på S:t Göransgatan 102 för oljebyte samt på Arbetargatan 23B som också fått byta linor.

Tvättstugor

Under året har det varit löpande reparation och underhåll på våra maskiner i tvättstugorna. Inga maskiner har behövt bytas ut.

Sophantering

En hel del extrainsatser/tömningar har gjorts i soprummet till följd av att det slängs felaktigt. T.ex. så är det inte tillåtet att ställa dit vitvaror, färg, däck, möbler, byggavfall såsom hela kök etc. Dessa tömningar kostar extra och det är inte meningen att föreningen ska ta den kostnaden utan det ska varje enskild boende själv betala.

Vi har hyrt 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.

Gården

Sedvanligt underhåll av gården har skett såsom beskärning av träd, buskar och häckar samt plantering av årstidsblommor. Bl.a. så har träden utanför Arbetargatan 27 beskurits under året.

Under året har dels grinden på Mariebergsgatan målats om men även alla lyktstolpar på gården.

En markränna har installerats utanför förskolans ingång mellan Arbetargatan 23B och 27B så att vatten lättare ska rinna av och för att undvika isbildning vintertid. Åtgärder har också skett på brunnarna inne på förskolans gård så att vattnet lättare ska rinna ner i dem.

Det har visat sig att fontänen läcker vatten och det har därför skett felsökning vilket har fått till följd att fontänen tidvis har helt eller delvis stått stilla. Tyvärr hittades inte läckan innan höstens stängning utan den felsökningen är återupptagen nu under våren 2016.

- **Väsentliga händelser efter 2015 och planerade underhållsåtgärder under 2016**

Fastigheten

Införande av nytt nyckelsystem och nytt system för att boka tvättstugan har pågått under februari till april 2016. Steg ett var att få ut de nya brickorna/tagsen till alla 237 lägenheter, vilket har visat sig inte var helt enkelt. Sedan gäldde att få igång de nya bokningstavlorna from 1 maj. Härefter ska nu porttelefoni införas samt bokning av tvättstuga via webb och/eller app.

Fontänen

Det vattenläckage i fontänen som vi upptäckte under förra året kommer vi fortsätta att felsöka efter. Fontänen kommer ändå att vårrustas och sättas igång eftersom vi behöver ha den igång för att hitta felet.

Anticimex lägenhetsbesiktning

Föreningen har tecknat "Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus" kopplat till föreningens fastighetsförsäkring. I detta paket ingår besiktning av samtliga lägenheter vart tredje år. Syftet med besiktningen är att hitta saker som vi skulle kunna göra för att minska risken för framtida vattenskador. Nu är det dags igen för besiktning och den kommer att ske efter sommaren.

Soprummet

Både porten till återvinnings/grovsoprummet samt till sopsugscontainern har blivit utbytt under januari 2016.

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

Hissar

Under 2016 kommer lite mer omfattande underhåll att göras på hissarna framför allt är det dörrarna som är i behov av en extra insats. Härutöver kommer nu plan att göras för en mer långsiktig renovering av våra hissar.

Cykel- och barnvagnsrensning

Så har vi slutfört utrensningen av cyklar och barnvagnar under februari. Senast en rensning gjordes var 2012, vilket märktes eftersom det var ett stort antal cyklar och barnvagnar som har tagits om hand. Vi hoppas nu att det ska ge mer plats för alla cyklar som boende använder.

2. Medlemsinformation

Under året har 18 (28) överlåtelser ägt rum. Av dessa överlåtelser är två hyreslägenheter som har upplåtits med bostadsrätt under året.

Föreningen hade vid årets slut 348 (343) medlemmar. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Antal överlåtelser och antal medlemmar år 2002, 2006 – 2015

	2002	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal överlåtelser	53	41	33	31	29	31	16	25	23	28	18
Antal medlemmar 31/12	295	318	326	394	336	344	343	343	338	343	348

Vid utgången av 2015 var 225 (223) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 12 (14) med hyresrätt.

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

Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2005	2006	2007	2008-09	2010-12	2013	2014	2015
Bostadsrätt	200	206	211	216	218	219	220	223	225
Hyresrätt	36	30	25	21	19	18	17	14	12

2007 återlämnade Kungsholmens stadsdelsnämnd en del av plan 6 på Arbetargatan 23A som tidigare disponerats för äldreboende. Föreningen lät bygga en ny lägenhet som uppläts 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

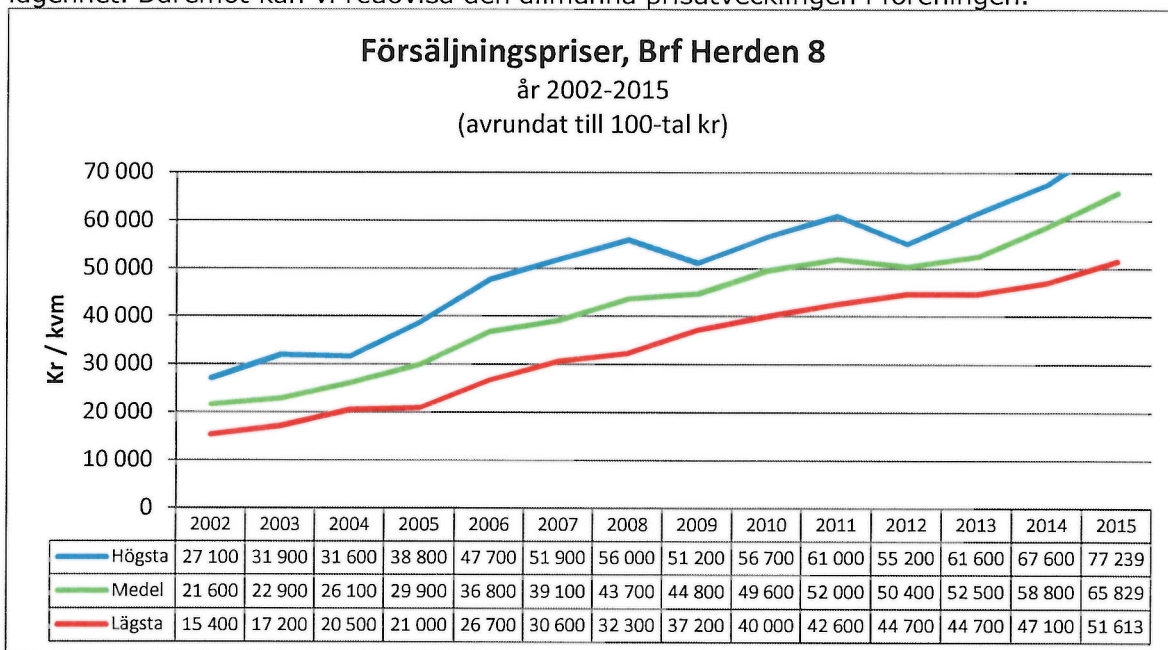
Arbetargatan 27 A	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		
Arbetargatan 27 B	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		

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.

Försäljningspriser

Styrelsen lämnar av sekretesskäl 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 – 2015

	2002-05 ¹⁾	2006-09 ²⁾	2010-12 ³⁾	2013	2014	2015	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	11 840 600	21 924 900	948 500	2 367 300	791 000	10 980 500	48 852 800
från:							
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0		0
- "nya brf-lght"	6 470 600	19 554 900	948 500	2 367 300	791 000	7 980 500	38 112 800
- "Driftöverskott"	5 370 000	2 370 000	0	0	0	3 000 000	10 740 000

Specifikation finns i årsberättelsen ¹⁾ för år 2008, ²⁾ för år 2011, ³⁾ för år 2014.

• **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 renoveringen 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 (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 2015. De exakta beloppen framgår av resultaträkningen och dess noter.

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

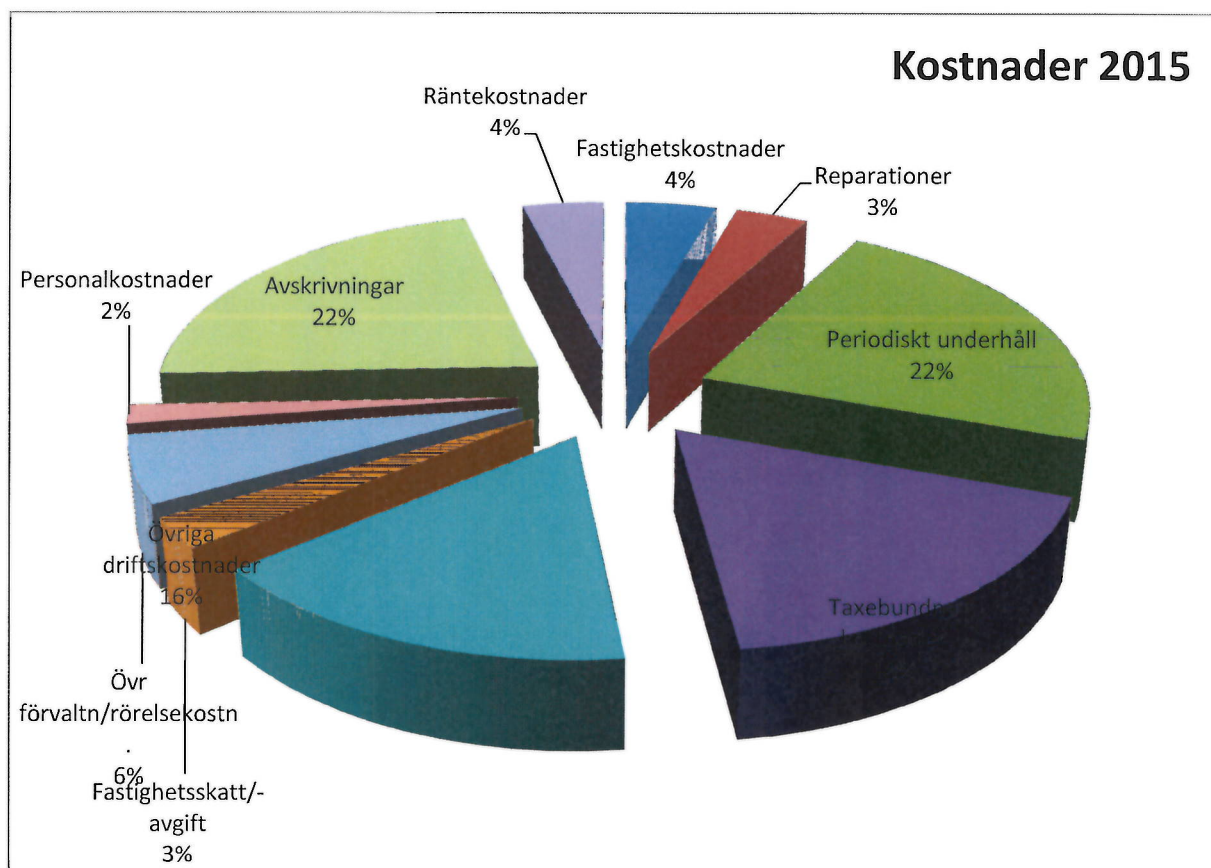
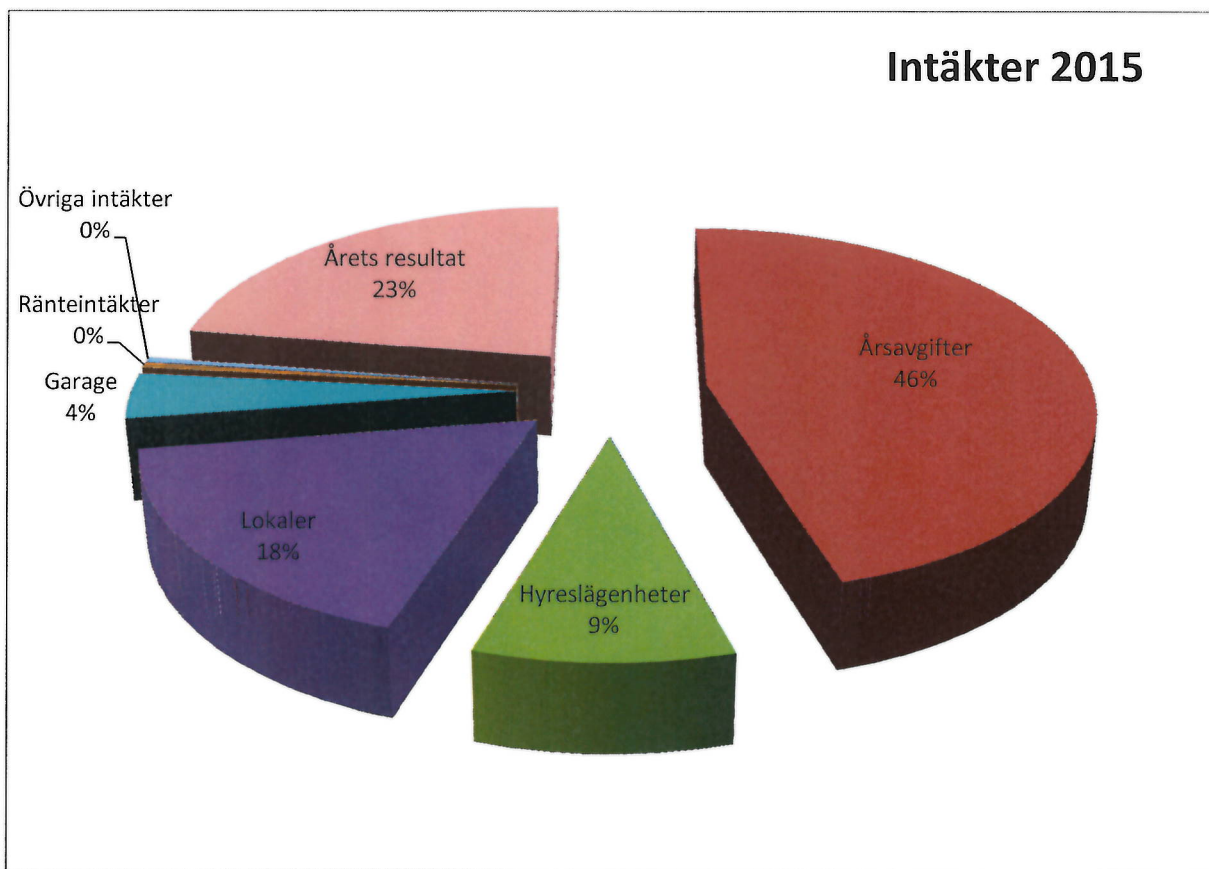
Att föreningens resultaträkning visar underskott är inget onaturligt. Lägg märke till att en stor kostnad i resultaträkningen är "avskrivningar" på drygt 5 miljoner kronor. Detta är en kostnad – det är däremot inte någon utgift (ingen betalning alltså). Den största utgiften (betalningen) hade vi hösten 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 kassaflöde på sid 9.

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.



Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning	17 926 796	18 127 6660	18 204 844	18 429 301	18 299 629	18 144 475
Förändring av nettoomsättning %	2,5%	1,1%	0,4%	1,2%	-0,7	-0,8
Resultat efter finansiella poster	-3 579 974	-3 357 875	-4 030 862	-3 480 965	-3 310 772	-5 319 504
Soliditet*	69,7%	69,1%	68,8%	69,8%	71,4%	74,4%

* eget kapital i procent av balansomslutningen

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

	2002	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lån	168 000 000	112 400 000	114 600 000	114 600 000	111 000 000	106 000 000	92 000 000
Insats	249 610 000	272 399 000	272 399 000	272 399 000	273 631 000	277 840 000	280 859 904
Amortering under året	4 000 000	2 000 000	0	0	3 600 000	5 000 000	14 000 000
Belåning/kvm	7 741	5 179	5 280	5 280	5 115	4 884	4 239
Andel eget kapital	59,8%	70,8%	70,4%	70,4%	71,1%	72,4%	75,3%
Andel lånefinansiering	40,2%	29,2%	29,6%	29,6%	28,9%	27,6%	24,7%
Taxeringsvärde	319 084 000	508 600 000	508 600 000	508 600 000	520 600 000	520 600 000	520 600 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	22,1%	22,5%	22,5%	21,3%	20,4%	17,7%

Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)

	2002	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter	17 876 000	17 927 000	18 128 000	18 205 000	18 429 000	18 300 000	18 145 000
Intäkter/kvm	824	826	835	839	849	843	836
Räntekostnad	8 415 000	3 166 000	3 839 000	3 662 000	3 074 000	2 289 000	943 000
Räntekostnad/kvm	388	146	177	169	142	105	43
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	2,8%	3,3%	3,2%	2,8%	2,2%	1,0%

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Årsavgift/kvm brf-yta	576	577	577	576	572	572
Elkostnad/kvm totalyta	49	46	37	37	26	24
Värmekostnad/kvm totalyta	95	86	100	104	79	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	16	14	17	16
Sopkostnad/kvm totalyta	32	35	40	47	54	60

Brf-yta (kvm)	18 200	18 200	18 200	18 283	18 574	18 786
Hyreslght-yta (kvm)	1 456	1 456	1 456	1 373	1 082	870
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

4. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 319 504
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	<u>-55 105 525</u>
summa fritt eget kapital	-60 425 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-1 561 800
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>5 272 300</u>
att i ny räkning överförs	-56 714 529

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

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

Resultaträkning

Not 1

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 2	18 043 540	18 135 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 935	164 222
		18 144 475	18 299 629
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 4	-7 160 561	-3 652 085
Driftskostnader	Not 5	-8 576 616	-9 061 706
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 382 880	-1 235 311
Personalkostnader	Not 7	-394 032	-388 775
Avskrivningar	Not 8	-5 107 271	-5 102 946
		-22 621 359	-19 440 823
RÖRELSERESULTAT		-4 476 884	-1 141 194
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		100 585	119 105
Räntekostnader		-943 205	-2 288 683
		-842 620	-2 169 578
ÅRETS RESULTAT		-5 319 504	-3 310 772

Balansräkning

Not 1

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 9	361 166 138	366 188 216
Maskiner och inventarier	Not 10	222 572	307 764
		361 388 709	366 495 980
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar		901 605	1 035 374
		901 605	1 035 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		362 290 314	367 531 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 315
Övriga fordringar		216 368	183 537
SBC klientmedel i SBC		5 522 978	5 223 143
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	204 826	116 724
		5 944 172	5 525 719
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		7 532 089	10 536 339
		7 532 089	10 536 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 476 260	16 062 058
SUMMA TILLGÅNGAR		375 766 575	383 593 412

Balansräkning		Not 1	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		330 941 000	319 941 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 232 300	9 231 689
		340 173 300	329 172 689
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-55 105 525	-51 794 142
Årets resultat		-5 319 504	-3 310 772
		-60 425 029	-55 104 914
SUMMA EGET KAPITAL		279 748 271	274 067 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	92 000 000	106 000 000
		92 000 000	106 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 304 832	614 012
Skatteskulder		0	1 272
Övriga kortfristiga skulder		416 905	420 639
Uppl kostnader och förutb intäker	Not 15	2 296 567	2 489 714
		4 018 304	3 525 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		375 766 575	383 593 412
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	173 000 000	173 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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	2015	2014
Byggnader, 100 år	1,0%	1,0%
Förbättringar, 10, 15, 50 år		
Bredband (bygget av datanätet)	10,0%	10,0%
Lägenhetsreoveringar (innan de upplåts med bostadsrätt)	2,0%	2,0%
Styr- & Reglersystem	10,0%	10,0%
Hissar (reovering inredning)	6,7%	6,7%
Garage (målning)	10,0%	10,0%
VVS (kulventiler, expanderledningar)	10,0%	10,0%
Säkerhetsdörrar	10,0%	10,0%
Markanläggning, 10 år		
Konstgräsmatta	10,0%	10,0%
Maskiner och inventarier, 5 år		
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	2015	2014
Årsavgifter	10 738 673	10 618 748
Hysesintäkter bostäder	2 185 907	2 403 757
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 394 324	3 398 909
Hysesintäkter lokaler	782 826	783 773
Hysesintäkter garage	941 810	930 220
	18 043 540	18 135 407

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
Fakturerade kostnader	99 894	85 437
Försäkringsersättning	0	76 746
Övriga intäkter	1 041	2 039
	100 935	164 222

Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård	247 786	260 941
Snöröjning/sandning	130 419	80 770
Städning, mattor	369 811	363 075
Besiktning/myndighetskontroll	6 794	15 195
Bevakning	12 342	12 438
Garage	161 120	156 997
Förbrukningsmateriel	52 679	56 063
Brandskydd	70 465	35 552
	1 051 416	981 031
Reparationer		
Lägenheter	103 065	92 198
Gemensamma utrymmen	10 833	6 300
Tvättstuga	14 330	79 155
Sophantering/återvinning	87 930	86 743
Entré/trapphus	15 025	13 485
Lås	29 322	22 406
VVS	58 661	263 131
Värmeanläggning/undercentral	5 556	19 449
Ventilation	93 898	155 356
Elinstallationer	20 709	113 165
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 794	3 000
Hiss	251 506	204 990
Tak	7 789	18 211
Fasad	6 643	10 193
Mark/gård/utemiljö	107 599	12 028
Garage/parkering	10 487	6 136
Skador/klotter/skadegörelse	7 697	3 920
Vattenskada	0	0
	836 845	1 109 866
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	0	26 988
Entré/trapphus	38 910	1 352 456
Värmeanläggning	5 003 269	61 769
Fasad	152 638	0
Mark/gård/utemiljö	77 483	57 477
Garage	0	62 500
	5 272 300	1 561 190
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	7 160 561	3 652 087

Not 5 DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
Taxebundna kostnader		
El	514 896	571 447
Värme	2 143 984	1 710 184
Vatten	340 890	376 692
Sophämtning/renhållning	262 229	261 288
Grovsopor	909 484	795 212
	4 171 484	3 714 823
Övriga driftskostnader		
Försäkring	373 669	474 125
Tomträttsavgäld	2 645 300	3 306 956
Kabel-TV	322 417	404 195
Bredband	421 968	526 226
	3 763 354	4 711 502
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	641 778	635 382
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	8 576 616	9 061 707

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
Kreditupplysning	3 484	7 050
Tele och datakommunikation	27 447	22 441
Juridiska åtgärder	0	5 657
Hysesförluster	0	2
Revisionsarvode extern revisor	46 944	3 421
Föreningskostnader	30 681	28 643
Förvaltningsarvode	1 007 467	972 823
Förvaltningsarvodena övriga	66 021	107 774
Administration	16 083	25 820
Konsultarvode	171 033	41 739
Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 720	19 940
	1 382 880	1 235 310

Not 7 PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	320 000	316 000
Sociala kostnader	74 032	72 775
	394 032	388 775

Not 8 AVSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	804 339	804 339
Markanläggning	86 260	86 260
Maskiner	20 105	26 030
Inventarier	65 087	54 837
	5 107 271	5 102 947

Not 9 BYGGNADER OCH MARK	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	425 039 892	425 039 892
Nyanskaffningar	0	0
	425 039 892	425 039 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-58 851 675	-53 829 596
Årets avskrivningar enligt plan	-5 022 079	-5 022 080
	-63 873 754	-58 851 676
Planenligt restvärde vid årets slut	361 166 138	366 188 216
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	271 600 000	271 600 000
Taxeringsvärde mark	249 000 000	249 000 000
	520 600 000	520 600 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	487 000 000	487 000 000
Lokaler	33 600 000	33 600 000
	520 600 000	520 600 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	455 585	314 042
Nyanskaffningar	0	141 543
Utrangering/försäljning	0	0
	455 585	455 585
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-147 822	-66 955
Årets avskrivningar enligt plan	-85 192	-80 866
Utrangering/försäljning	0	0
	-233 014	-147 821
Redovisats restvärde vid årets slut	222 572	307 764

Not 11 FÖRUTB KOSTNADER / UPPLUPNA INTÄKTER	2015	2014
Förutbetalda kostnader	125 000	0
Fastighetsskötsel	0	18 546
Upplupna intäkter	79 826	98 178
	204 826	116 724

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	280 859 904	3 019 530	0	277 840 374
Upplåtelseavgifter	50 081 096	7 980 470	0	42 100 626
Fond för yttre underhåll	9 232 300	1 561 800	-1 561 189	9 231 689
Summa bundet eget kapital	340 173 300	12 561 800	-1 561 189	329 172 689
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-55 105 525	-1 561 800	-1 749 583	-51 794 142
Årets resultat	-5 319 504	-5 319 504	3 310 772	-3 310 772
	-60 425 029	-6 881 304	1 561 189	-55 104 914
Summa eget kapital	279 748 271	5 680 496	0	271 067 775

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015	2014
Vid årets början	9 231 689	8 441 009
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	1 561 800	1 561 800
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 561 189	-771 120
	9 232 300	9 231 689

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

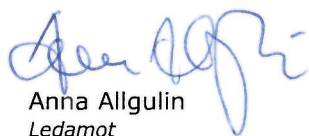
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	0,54%	52 000 000	52 000 000	2016-09-01
Stadshypotek AB	0,00%	0	4 000 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,32%	40 000 000	40 000 000	2019-09-03
Stadshypotek AB	0,0%	0	10 000 000	Löst lån
	0	92 000 000	106 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		92 000 000	106 000 000	

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

Vid årets utgång var den outnyttjad.

Not 15 UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER	2015	2014
Ränta	46 476	118 261
Fastighetsskötsel	16 844	12 566
Värmeanläggning	0	61 769
Förutbetalda intäkter	2 233 247	2 297 118
	2 296 567	2 489 714

STOCKHOLM den 11/5 2016



Anna Allgulin
Ledamot



Fredrik Benndorf
Ledamot



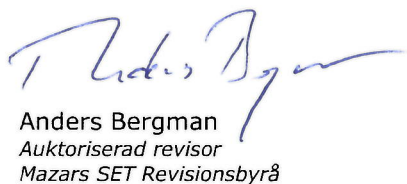
Gunnar Fagerberg
Ledamot



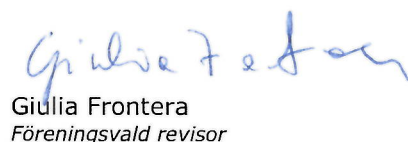
Andreas Löfstedt
Ledamot



Christer Sigevall
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats
den 11/5 2016 respektive den 11/5 2016

Anders Bergman
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå



Giulia Frontera
Föreningsvald revisor

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 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

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.

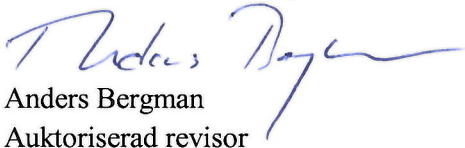
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2016

Mazars SET Revisionsbyrå



Anders Bergman

Auktoriserad 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 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

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

MB

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015. 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.

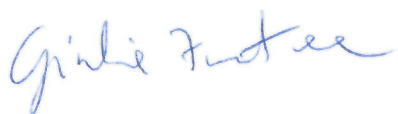
Baserat på min granskning anser jag att:

- 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 11/5 2016



Giulia Frontera

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt 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 UNDERHÅLLSPÄN 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 felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare underhåll är skadegörelse, vattensador 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!**