

Årsredovisning för  
**Brf Härberget**  
716417-6906

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Verksamhetsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Härbärgen 4 (716417-6906) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Härbärgen 4 i Stockholm kommun omfattande adresserna Hägerstensvägen 211 och 213. Bostadsrättsföreningen Härbärgen 4 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	lägenheter, bostadsrätt	931
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	10

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring, sedan 2015-01-18.

Försäkringsnummer: sp105387.6.1.

Avtalet omfattar följande: Egendom, avbrott. Verksamhetsansvar, produktansvar, rättsskydd, brottsskydd, ledningens ansvar. Olycksfall.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-24. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades frågan om fönsterbyte, nya lån samt avgiftshöjning.

Styrelsen har utgjorts av:

#### Före årsstämma:

Sandra Ivarsson	Ordförande
Elisabeth Strömstedt	Ledamot
Jessica Olsson	Ledamot
Natalya Aravena	Ledamot

Rolf Leijonmarck	Suppleant
Andreas Norrvén	Suppleant

Efter årsstämma:

Elisabeth Strömstedt	Ordförande
Jessica Olsson	Ledamot
Per Persson	Ledamot
Linus Strömstedt	Ledamot
Rolf Leijonmarck	Suppleant
Berit Andersson	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Henrik Andersson och Charlie Mattsson med Magnus Rainer som suppleant, valda vid föreningsstämman.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Beskrivning	Årtal
Tvättstuga byggdes om och trappuppgång målades om	1982/85
Kabel-TV installerades (ComHem)	1990
Nytt tak lades	1995
Vatten/avlopp stammar byttes	2000
El-stigar byttes	2000
Fjärrvärme installerades	2001
Bredband installerades (kabel-TV, ComHem)	2002
Fasad renoverades (bilning, putsning, målning)	2002
Balkonger omgjutna och utbytta	2002
Stuprännor och fönsterbleck utbytta	2002
Radonmätning	2005
Torkskåp installerades	2006
Torktumlare/Tvättmaskin byttes ut	2009/10
Trappledare renoverade och målade	2010
Spolat avlopp i tvättstuga	2010
Ventiler på elementen har bytts ut (i de lägenheter som det har getts åtkomst till)	2010
Renovera fasaden på baksidan inkl ommålning för att motverka klotter	2012
Uppgradering av fjärrvärmecentralen delar	2012
Byte av golvbrunn i tvättstuga . Installation av luddlåda i tvättrummet.	2012
Tvättmaskin byttes ut	2012
OVK-besiktning (vart 6:e år)	2013
Renovering av städrum	2013
Nya sopkärl	2015
Nya fönster på hela fastigheten	2015

Avgifterna höjdes från och med 2015-10-01 med 10 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 790 kr per kvm.

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen tagit ett lån på 1,5Mkr, för det genomförda fönsterbytet, vilket färdigställs i mars 2016. På föregående årsstämma togs beslut om nya stadgar och avgiftshöjning med 10 %.

Lokalen har varit uthyrd hela året.

Under året registrerades nya stadgar, i enlighet med fastighetsägarnas mönsterstadgar. Enligt nya stadgar betalas nu överlåtelseavgiften av säljaren och pantavgift av medlemmen, vilket tidigare betalades av föreningen.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 25 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 3 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 25 st.

### **In-/utträde ur förening 2015**

<b>Lgh #</b>	<b>Referens</b>	<b>Från</b>	<b>Till</b>
13	213-1101	Jakob Bellman	Evelina Wernersson
		Mikael Hedegård	Sebastian Lärka
17	213-1202	Kristina Sjöberg	Jeanette Eriksson

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	692 003	672 646	679 109	687 226
Resultat efter fin. poster (tkr)	112 781	116 427	-36 959	-106 943
Soliditet (%)	18,5 %	28,2 %	26,4 %	26,9 %

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 232 964
<u>Årets resultat</u>	<u>112 781</u>
	- 120 781
Avsättning till yttre fond	3 130
<u>Att balansera i ny räkning</u>	<u>- 123 313</u>
	- 120 183

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	692 003	672 646
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>692 003</u>	<u>672 646</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-436 658	-399 652
Övriga externa kostnader	3	-1 060	-1 040
Personalkostnader och arvoden	4	-26 284	-25 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 799	-50 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-513 801</u>	<u>-476 327</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>178 202</u>	<u>196 319</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	1 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 491	-81 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-65 421</u>	<u>-79 892</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>112 781</u>	<u>116 427</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>112 781</u>	<u>116 427</u>
Skatter			
<b>Årets resultat</b>		<u>112 781</u>	<u>116 427</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 639 092	4 045 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	62 303	12 510
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>5 701 395</u>	<u>4 058 293</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 701 395</u>	<u>4 058 293</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 395	9 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 768	8 179
Summa kortfristiga fordringar		<u>38 163</u>	<u>18 050</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		2 532 926	946 076
Summa kassa och bank		<u>2 532 926</u>	<u>946 076</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 571 089</u>	<u>964 126</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 272 484</u>	<u>5 022 419</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 572 464	1 572 464
Fond för yttre underhåll		78 252	75 122
Summa bundet eget kapital		1 650 716	1 647 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-232 964	-346 261
Årets resultat		112 781	116 427
Summa fritt eget kapital		-120 183	-229 834
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 530 533</b>	<b>1 417 752</b>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 649 070	30 514
Övriga skulder		60	-
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 821	74 153
Summa kortfristiga skulder		1 741 951	104 667
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 272 484</b>	<b>5 022 419</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	3 883 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 000 000</b>	<b>3 883 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter		
Hyror	682 887	666 228
Övriga hyresintäkter	6 000	6 000
	3 116	418
	<b>692 003</b>	<b>672 646</b>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetskötsel	2 169	-
Städning	37 752	37 752
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	8 670
Trädgårdsskötsel	2 984	171
Reparationer	19 649	18 892
El	15 590	15 051
Uppvärmning	155 046	151 156
Vatten	18 407	19 142
Sophämtning	14 385	11 788
Försäkringspremie	19 753	18 567
Fastighetsavgift bostäder	26 103	25 557
Fastighetsskatt lokaler	880	880
Övriga fastighetskostnader	3 493	3 569
Kabel-tv/Bredband/IT	32 716	32 328
Förvaltningsarvode ekonomi	47 621	46 124
Panter och överlåtelser	6 674	1 554
Övriga externa tjänster	33 436	8 451
	<b>436 658</b>	<b>399 652</b>

#### Underhåll

- -

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

**436 658** **399 652**

### Not 3 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 060	1 040
<b>Summa</b>	<b>1 060</b>	<b>1 040</b>

### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	5 304
	<b>26 284</b>	<b>25 304</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 128 498	5 128 498
-Ombyggnad	147 844	147 844
-Mark	351 485	351 485
	<u>5 627 827</u>	<u>5 627 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 582 044	-1 544 728
-Årets avskrivning enligt plan	-37 316	-37 316
	<u>-1 619 360</u>	<u>-1 582 044</u>
Pågående arbete:		
Fönster	1 630 625	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>5 639 092</b></u>	<u><b>4 045 783</b></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	7 857 000	7 857 000
Mark	6 431 000	6 431 000
	<u>14 288 000</u>	<u>14 288 000</u>
Bostäder	14 200 000	14 200 000
Lokaler	88 000	88 000
	<u>14 288 000</u>	<u>14 288 000</u>
<b>Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	164 678	164 678
-Nyanskaffningar	62 276	-
	<u>226 954</u>	<u>164 678</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-152 168	-139 153
-Årets avskrivning enligt plan	-12 483	-13 015
	<u>-164 651</u>	<u>-152 168</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>62 303</b></u>	<u><b>12 510</b></u>

## Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	7 442	31 657
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 525 484	914 419
<b>Summa</b>	<b>2 532 926</b>	<b>946 076</b>

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 572 464	75 122	-346 261	116 427	1 417 752
Disposition enligt stämmobeslut		3 130	113 297	-116 427	
Årets resultat				112 781	112 781
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 572 464</b>	<b>78 252</b>	<b>-232 964</b>	<b>112 781</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>1 650 716</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-120 184</b>	<b>1 530 532</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,29%	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2017-10-30	1,11%	1 500 000	-
			<b>5 000 000</b>	<b>3 500 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2016 - 04 - 07



Elisabeth Strömstedt



Linus Strömstedt

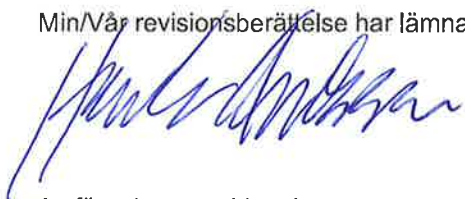


Per Persson



Jessica Ohlson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016 - 04 - 30



Av föreningen vald revisor



Magnus Rainer

Av föreningen vald revisor