

# Årsredovisning 2015 för Brf Bäfvern 8

---

Grev Turegatan 76-78      114 38 Stockholm      Org. nr 716418-7226

---

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäfvern 8 lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01- -12-31.

## Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av följande personer:

Göran Ernmark	ledamot/ordförande
Carl von Eckermann	ledamot
Claes Nygren	ledamot
Andreas Wallin	ledamot
Elizabeth Hatz	suppleant
Malin Hedstig	suppleant fr o m 2015-04-23

Ralf Toresson var revisor.

Carina Toresson var revisorssuppleant.

Ingen ersättning har utgått till styrelsen för år 2015. Revisorerna ersätts enligt faktura.

## Fastigheten

Fastigheten består av två hus, Grev Turegatan 76 och 78. Dessa är uppförda 1882-1884. Tomten ägs av föreningen och ytan är 1 351 kvm. Byggnadsytan 2 813 kvm och den sammanlagda lägenhetsytan är 2 251 kvm.

Antalet lägenheter är 27, samtliga bostadsrätter. Inga lokaler för uthyrning finns. Garage finns inte. Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 1 Ett rum och kök
- 13 Två rum och kök
- 4 Tre rum och kök
- 6 Fyra rum och kök
- 3 Fem rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar och Brandkontoret.

## **Föreningen**

Föreningen bildades 1984 och tog över fastigheten 1985-01-01.

Föreningen är skattemässigt en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätt har under år 2015 förvärvats av James Yu, lägenhet nr 10; Erik Stiernstedt, lägenhet nr 17; Sanna Wallin, lägenhet nr 13 samt Emma Nissen och Sam Radstake, lägenhet nr 22. Dessa har i samband därmed antagits som medlemmar i föreningen tillika med Sara Karlberg. Med anledning av detta har Christoffer Malmer, Birgit Wallins dödsbo, Nour Khalil samt Olivia och Gabriel Niklasson beviljats utträde ur föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015.

Styrelsen höll nio protokollförda sammanträden varav 5 avsåg medlemskapsärenden och därför hölls per capsulam. Styrelsen har dragit ner på antalet fysiska sammanträden och istället behandlas löpande ärenden genom mailkommunikation. Alla sådana beslut och åtgärder dokumenteras vid nästkommande styrelsemöte.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Franzéns redovisningsbyrå.

## **Förvaltning**

Föreningen har som regel att vid behov göra stambyten i samband med att medlemmar renoverar badrum eller kök. Under år 2015 har fyra sådana byten skett. Samtliga vertikala stammar för kallvatten och avlopp i 76:an har därmed bytts. I 78:an återstår fortfarande några delar.

Yttertaken har målats på de två sidor som vetter mot öster/söder. De två andra sidorna är i gott skick. I samband därmed efterdrogs fästbultarna för takstegarna eftersom mindre läckage uppstått.

Träden på gårdarna beskars under senhösten genom Trädmästarnas försorg.

Under 2014 byggde måsar bo på 78:ans tak vilket medförde stora olägenheter på inre gården under sommaren. För 2015 anlätades därför ett

företag som löpande kontrollerade taken och några gånger tog bort nybyggda bon.

En medlem har på egen bekostnad installerat säkerhetsdörr.

Årets redovisning visar ett överskott på 126 307 kr. Detta relativt stora överskott beror främst på det varma vädret under vinterhalvåret samt låga räntor.

### **Ekonomiskt mål**

Föreningens ekonomiska mål är att avgifterna ska täcka samtliga kostnader inkl avskrivningar på gjorda investeringar och förbättringsarbeten med en viss marginal.

Särskild fondering för framtida underhåll görs inte. Investeringar och större underhållsåtgärder skrivs av under bedömd livslängd och finansieras med kassamedel (avskrivningar och överskott) samt lån. En investering belastar därmed de boende under investeringens avskrivningstid oavsett finansieringsform.

Styrelsen räknar med att nå ett positivt resultat för år 2016. Avgifterna för 2016 är därför oförändrade.

## Långtidsplan för underhåll

Område	Senast åtgärdad	Livs-längd	Nästa åtgärd	Uppskattad kostnad
Oplanerat underhåll			2016-2019	100 000
Tak, ny plåt - målning	1986 2015	50 år 10 år	2036 2025	250 000
Fönster, målning	1999	15-20 år	2016	500 000
Hissmaskineri 76:an	1938	?	2017	500 000
Spolning av avlopp	2012	5	2017	30 000
Gårdsbrunnar, slamsug	2008	10 år	2018	15 000
Trapphus, målning mm	2004	15 år	2019	150 000
Fasader	1986	30 år	2020	1 500 000
Hissmaskineri 78:an	1995	25 år	2020	
Stambyte 76:an - horisontella	1985-2015	50 år	2035- vid behov	100 000
Stambyte 78:an - resterande	1985-	50 år	vid tillfälle	0,5-1 Mkr
Fjärrvärmecentral	2012	25 år	2037	
Elledningar, föreningens	1987	50 år	2037	
Trapphusgolv	2005	50 år	2055	