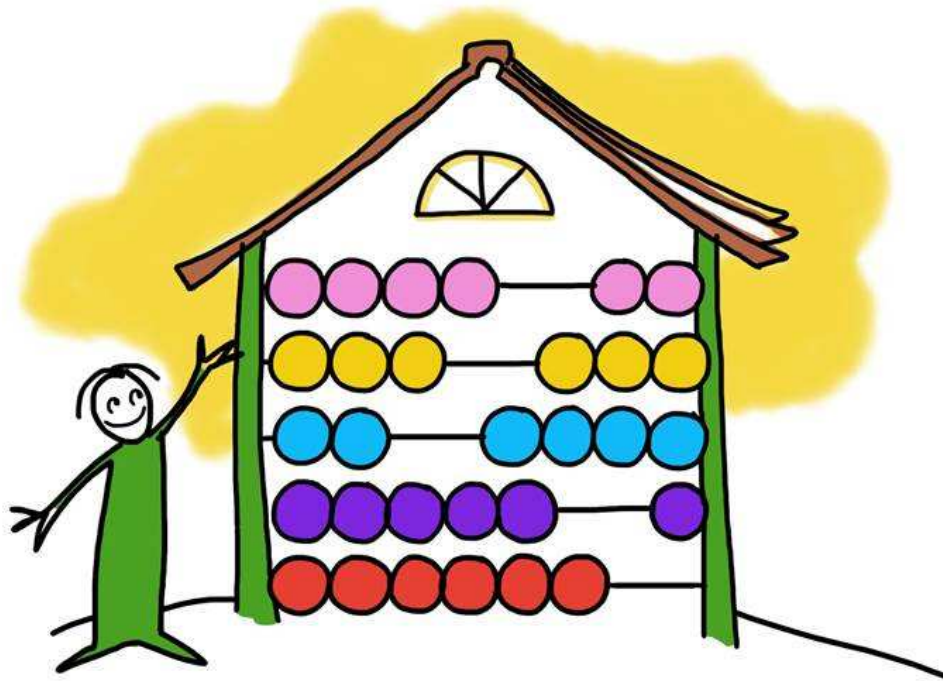


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF DROSKHÄSTEN 8



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Ombyggnad och underhåll	2
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Droskhästen 8 (716409-9009) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har vid undertecknande utgjorts av:

- Jan O Karlsson (Ordförande)
- Björn Åqvist (Vice ordförande)
- Adam Stighäll (Ledamot)
- Fredrik Svensson (Ledamot)
- Anna Su (Suppleant)
- Johan Wilde (Suppleant)

Styrelsen har från 2014-01-01 – 2014-05-14 utgjorts av:

- Martina Claesson (Ledamot)
- Emelie Persson (Ledamot)
- Nils Mörner (Ledamot)
- Christina Lundin (Suppleant)

Adam Stighäll avgår på grund av flytt vid nästa ordinarie föreningsstämma (2015-05-07).

Föreningens firma tecknas vid dags dato av Jan O Karlsson och Björn Åqvist.

Styrelsen har sedan stämman 14 maj 2014 haft 8 protokollförda sammanträden år 2014.

Revisor

Revisor har varit Jima Makdissi, HLB Revisionsgruppen, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anna-Karin Rückert och Martina Claesson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-14.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 8 i Stockholm omfattande Folkungagatan 61 och Östgötagatan 33. Fastigheten byggdes 1912. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 29 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året: Lisa Nilsson, lgh 27 på Östgötagatan 33.

Mary Tobak har tagit över Dalat shops lokaler.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	2588
7	Lokaler, hyresrätt	756

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3344 kvm, varav 2588 utgör lägenhetsyta och 756 utgör lokalyta. Föreningen utgör ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning. Storholmens uppgifter har utvidgats genom nytt avtal (2014-10-01) varigenom teknisk-, driftförvaltning och kundtjänst har tillkommit.

Ekonomi

Redovisningsprincipen har ändrats sedan föregående år vilket påverkar resultatet negativt eftersom avskrivningskostnaderna ökat drastiskt. Avskrivningarna är dock endast redovisningsmässiga och påverkar inte föreningens egentliga ställning som vilar på likviditeten.

Avgifter och hyror

Under 2014 genomförde föreningen en avgiftshöjning med 10 %.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
1996	Renoveringsår
1996	Elstigar byttes
2001	Installation av fjärrvärme
2006	Stambyte, modernisering av kök, renovering av samtliga våtutrymmen
2008	Målning av fönster
2012	Renovering av balkonger
2012	Installering av tryckstegringspump
2012	Snörasskydd mot Östgötagatan
2012	Larm i källare
2013	Renovering, isolering och exteriör målning av fönster mot gatan
2014	Fuktsanering och ombyggnad av takterrasser efter skyfall

Aktuella händelser 2014

- 2014-01-01 Den ekonomiska förvaltningen togs över av Storholmen Direkt från Fastighetsägarna.
- 2014-02. Arbete med att undersöka om det går att reducera basgången från Underbara Bar inleddes och offert från akustiker togs in.
- 2014-03. Dialog inleddes med Stora & Goa gällande ett avtalsförslag kring ombyggnad av trappa samt installation av mathiss i restaurangen. I samband med detta skaffade föreningen ett juridiskt ombud, advokat Jon Dal.
- 2014-03-14. Åke Söderberg avgick på egen begäran med omedelbar verkan.
- 2014-03-27. Lilian Edström avgick på egen begäran med omedelbar verkan.
- 2014-04-01 höjdes avgiften med 10 procent.
- Ett stort skyfall i slutet av juli medförde fuktskador i 6 lägenheter samt en lokal i fastigheten. Försäkringsbolagen åberopade *Force majeure* vilket skulle innebära att föreningen tvingades ta hela kostnaden för fuktsanering samt ombyggnad av takterrasser. Däremot har skadorna i lokalen täckts av försäkringen

Styrelsen grep sig omedelbart an med att fastställa skadornas omfattning. Den första prioriteten var att säkerställa att inga medlemmar drabbats mer än nödvändigt och försöka begränsa skadan.

Beslut togs att gå vidare med utrivning av och uttorkning av de vattenskadade bjälklagen i de berörda lägenheterna som ligger i enlighet med föreningens underhållsansvar.

Styrelsen beslöt att tillsvidare stå för återställandet av de drabbade lägenheterna och inte vänta tills ansvarsfrågan och försäkringsärendena var utredda. Styrelsen undersöker nu vem som ska stå för de kostnader som uppstått, dels genom att driva frågan vidare mot försäkringsbolaget och dels genom att vår jurist utreder om det finns andra möjliga vägar framåt för föreningen att inte behöva stå för kostnaderna för saneringen av fuktskadorna.

Planer för 2015

- Renovering av gården.
- Se över bullret från Stora & Goa som stör många boende i fastigheten.
- Upprätta en verksamhetsprofil för lokalhyresgästerna i fastigheten.
- Se över fjärrvärmekostnaderna och överväga energibesparingsystem.
- Styrelsen har ingen avsikt att föreslå höjd avgift år 2015.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 378	2 339	2 248	154
Rörelseresultat	-3 191	486	251	66
Resultat efter finansiella poster	-4 073	-237	-751	-27
Balansomslutning	105 950	109 272	108 572	103 568
Fond för yttre underhåll	424	307	307	0

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 438 732
årets förlust	-4 073 051
	-5 511 783

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	365 000
i ny räkning överföres	-5 876 783
	-5 511 783

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	1	2 377 522 2 377 522	2 339 138 2 339 138
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 918 234	-1 369 386
Underhåll		-1 289	-190 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-3 649 153	-293 373
Driftnetto		-3 191 154	485 891
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 809	51 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-955 706 -881 897	-774 661 -722 991
Resultat efter finansiella poster		-4 073 051	-237 100
Resultat före skatt		-4 073 051	-237 100
Årets resultat		-4 073 051	-237 100

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 377 476	104 968 533
Inventarier, verktyg och installationer	6	94 473	107 969
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 000 000	0
		102 471 949	105 076 502
Summa anläggningstillgångar		102 471 949	105 076 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 965	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 224	46 625
		44 189	46 625
<i>Kassa och bank</i>	9	3 433 918	4 148 534
Summa omsättningstillgångar		3 478 107	4 195 159
SUMMA TILLGÅNGAR		105 950 056	109 271 661

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 790 987	73 790 987
Upplåtelseavgifter		10 254 755	10 254 755
Fond för yttre underhåll		424 392	307 440
		84 470 134	84 353 182
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 438 732	-1 084 679
Årets resultat		-4 073 051	-237 100
		-5 511 783	-1 321 779
Summa eget kapital		78 958 351	83 031 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 120 000	25 120 000
Övriga långfristiga skulder	12	-139 404	-139 404
Summa långfristiga skulder		25 259 404	25 259 404
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		838 069	373 963
Aktuella skatteskulder		292 103	274 335
Övriga skulder		74 658	12 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	527 471	320 156
Summa kortfristiga skulder		1 732 301	980 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 950 056	109 271 661
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 500 000	41 500 000
		41 500 000	41 500 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Avgifter och hyror redovisas över den perioden dessa avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Ombyggnad, snörasskydd	10%
Byggnadsinventarier, tryckstegspump	10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Noter

NOT 1	Nettoomsättning		
		2014	2013
Årsavgifter		908 313	747 740
Hyror		1 457 726	1 559 277
Panter och överlåtelse		9 557	6 653
Försäkringsersättning		0	3 422
Övriga rörelseintäkter		1 926	22 046
		2 377 522	2 339 138

NOT 2	Driftskostnader		
		2014	2013
Driftkostnader		-666 773	-246 011
Värme		-501 411	-597 509
El		-47 955	-61 678
Vatten		-80 013	-83 815
Sophämtning		-43 304	-51 553
Fastighetsförsäkring		-61 268	-52 697
Revisionsarvoden		-15 544	-14 814
Förvaltningsarvode		-78 998	-73 991
Övriga driftskostnader		-422 969	-187 317
		-1 918 235	-1 369 385

NOT 3	Avskrivningar		
		2014	2013
Byggnader, renoveringar/underhåll		-3 635 657	-279 877
Inventarier		-13 496	-13 496
		-3 649 153	-293 373

NOT 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
		2014	2013
Räntekostnader till kreditinstitut		-951 278	-774 230
Övriga räntekostnader		-4 428	-431
		-955 706	-774 661

NOT 5	Byggnader och mark	
	2014	2013
Byggnad	55 008 574	55 008 574
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	92 937	48 337
Mark	50 471 376	50 471 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 572 887	105 528 287
Ingående avskrivningar	-550 086	-275 043
Årets avskrivningar	-3 630 566	-275 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 180 652	-550 086
Ingående avskrivningar	-9 668	-4 834
Årets avskrivningar	-5 091	-4 834
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-14 759	-9 668
Utgående redovisat värde	101 377 476	104 968 533
Taxeringsvärden byggnader	32 400 000	32 400 000
Taxeringsvärden mark	33 486 000	33 486 000
	65 886 000	65 886 000
Taxeringsvärden bostäder	54 800 000	54 800 000
Taxeringsvärden lokaler	11 086 000	11 086 000
	65 886 000	65 886 000

NOT 6	Maskiner och inventarier	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	134 961	134 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 961	134 961
Ingående avskrivningar	-26 992	-13 496
Årets avskrivningar	-13 496	-13 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 488	-26 992
Utgående redovisat värde	94 473	107 969

NOT 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	
	2014	2013
Balkongbygge	1 000 000	0
	1 000 000	0

NOT 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2014	2013
Försäkring	37 303	35 677
Kabel-TV	4 921	4 928
Vatten	0	6 020
	42 224	46 625

NOT 9	Kassa och bank	
	2014	2013
Postgiro	518 096	147 987
Bank	2 915 822	4 021 089
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	0	-20 542
	3 433 918	4 148 534

NOT 10	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 790 987	10 254 755	307 440	-1 084 679	-237 100
Avsättning yttre fond			307 440	-307 440	
lanspråktagande yttre fond			-190 488	190 488	
Disposition av föregående års resultat:				-237 100	237 100
Årets resultat					-4 073 051
Belopp vid årets utgång	73 790 987	10 254 755	424 392	-1 438 731	-4 073 051

NOT 11	Skulder till kreditinstitut			
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,190	2019-06-19	8 000 000	8 000 000
Nordea	3,590	Rörligt	9 000 000	9 000 000
Nordea	2,190	2019-06-19	8 120 000	8 120 000
			25 120 000	25 120 000

NOT 12	Övriga långfristiga skulder	
	2014	2013
Hysesdeposition	-139 404	-139 404
	-139 404	-139 404

NOT 13**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014	2013
Förutbetalda avgifter och hyror	236 677	53 181
Räntor	178 648	153 761
Beräknat styrelsearvode	16 250	16 250
Sociala avgifter	4 984	4 984
El	6 394	7 001
Värme	78 337	72 449
Vatten	6 179	0
Övrigt	0	12 531
	527 469	320 157

Stockholm 2015- _04- ____

Jan O Karlsson

Björn Åqvist

Adam Stighäll

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04- ____

Jima Makdissi, Auktoriserad revisor
HLB Revisionsgruppen