

# Brf Härden 115

769608-3281

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	12
Underskrifter	16 <i>7</i>

**Brf Härden 115**  
**Org.nr 769608-3281**

**Styrelsen för**  
**Bostadsrättsföreningen Härden 115 i Hägerstens församling, Stockholms Kommun**  
**med organisationsnummer 769608-3281,**  
**avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013.**

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

#### **Föreningens fastighet**

Bostadsrättsföreningen Härden 115 äger fastigheten Stockholm Toppseglet 22 i Stockholms kommun. Byggnaderna uppfördes 1957 och bostadsrättsföreningen Härden 115 registrerades 2002-05-06. Den sista juni 2006 så köptes fastigheten av KB Myran nr 282. Den totala anskaffningskostnaden var 78,5 miljoner kronor.

Fastigheten består av flerfamiljshus på Bryggvägen 4, Gröndalsvägen 104-108 samt Klyvarvägen 4-8.

*Vid 2013 års utgång hade föreningen 62 lägenheter, varav:*

53 st bostadsrätter  
9 st hyresrätter

*Lägenheterna är fördelade enligt följande:*

14 st	1 rum och kookskåp/kokvrå, badrum
9 st	2 rum och kokvrå, badrum
15 st	2 rum och kök, badrum
12 st	3 rum och kök, badrum
6 st	4,5 rum och kök, badrum, duschrurn, WC
1 st	5 rum och kök, badrum, duschrurn, WC
4 st	5,5 rum och kök, badrum, WC
1 st	6 rum och kök, badrum, duschrurn, WC

Totala lägenhetsytan i föreningen uppgick till 3584 kvm, medan totala lokalytan var 1661 kvm vid utgången av 2013.

Föreningen hyrde ut 9 st lokaler för kontor, förråd, lager, frisörsalong och garage under 2013. En lokalhyresgäst hyrde två lokaler. Under året byggdes ett f.d. kontor på Klyvarvägen 6 om till bostad om 2 rum och kök (lgh 61). Föreningens gamla cisternrum på Bryggvägen 4 sanerades och renoverades till en lagerlokal som hyrs ut sedan oktober 2013. Föreningen har också påbörjat ombyggnaden av en lokal på Bryggvägen 4 till en liten lägenhet om 24 kvm (lgh 62). Under det gångna året renoverades också ett litet förråd i källaren på Klyvarvägen 6. Förrådet kommer att hyras ut till boende under 2014.

Tomtarealen är 2928 kvm. Föreningen äger marken.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.  
Bostadsrättsinnehavare bör ha bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring.

Föreningen har de senaste åren gjort om ett antal lokaler till lägenheter (58, 59, 60, 61) som upplåtits med bostadsrätt. I samtliga fall har detta lett till ett kapitaltillskott till föreningen och är en viktig förklaring till att föreningens ekonomi är i gott skick.

*Handwritten signatures and initials:*  
MS, JA, KJ, ef, JB, R, 2(15)

Gemensamt för de senaste årens beslut är:

- Bygglöva har getts för ändrad användning och de eventuella ombyggnader som krävs för detta.
- En kalkyl har gjorts för att säkerställa att investeringen ger vinst med låg risk, d v s att kostnaden för ombyggnad inte skulle överstiga kapitaltillskottet vid försäljning, även vid ett för närområdet lågt kvadratmeterpris för lägenheterna.
- En kalkyl har även gjorts för att säkerställa att risken är låg att det vore mer lönsamt att hyra ut lokalen än att upplåta den som bostadsrättslägenhet. Styrelsen har gjort en uppskattning av marknadshyran och ställt den mot årsavgiften för bostadsrätter plus den uteblivna räntan på den del av föreningens lån som motsvarar förväntat kapitaltillskott netto. Styrelsen har här gjort försiktiga uppskattningar, och räknat på en relativt hög marknadshyra för lokaler, att ingen upprustning skulle krävas vid uthyrning som lokal, att räntan håller sig på fortsatt låg nivå, oförändrad årsavgift för bostadsrätter och ett något lägre kapitaltillskott netto än vad som sedan faktiskt blev fallet.  
Det är dock viktigt att påpeka att alla beslut av detta slag innebär en balansgång. I dessa fall har styrelsen gjort bedömningen att besluten inte inneburit en så pass hög risk eller en så pass stor förändring av föreningens verksamhet, att de skulle kunna ses som spekulation med medlemmarnas tillgångar eller som riskutsatt byggverksamhet snarare än som normalt underhåll.

#### **Föreningens stadgar och ekonomisk plan**

Föreningens gällande stadgar blev registrerade hos Bolagsverket 2004-04-05.

Den senaste reviderade utgåvan blev registrerad 2014-01-16.

Föreningens ekonomiska plan blev upprättad 2006-05-15 och registrerades hos Bolagsverket 2006-06-09.

#### **Styrelsens uppgifter**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och skiljer sig därigenom från andra typer av föreningar. Dess överordnade mål, enligt lag och stadga, är att tillgodose medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen i deras egenskap av bostadsrättshavare i föreningen, utan att enskilda medlemmar får fördelar till nackdel för föreningen eller andra medlemmar. Detta innefattar en god boendemiljö till rimlig kostnad. Styrelsens uppgift har varit att tillgodose att dessa mål uppfylls genom att utföra översyn av föreningens avtal, lån, underhållsplaner och annat som krävs för en god ekonomi i föreningen. Styrelsen har också kontrollerat och sett till att de förvaltare, hantverkare och andra leverantörer som föreningen har slutit avtal med uppfyller sina förpliktelser och att föreningens hyresintäkter är tillräckliga för att föreningen ska gå med vinst på hyresobjekten.

Styrelsen har under det gångna året bestått av 7 ledamöter fram till ordinarie stämma och därefter 7 ledamöter och en suppleant.

Från ordinarie föreningsstämma 2013 har styrelsen bestått av:

Styrelseledamöter:

- Henrick Wibell Hellström omvald på 2 år.
- Tamara Gronowicz omvald på 2 år.
- Rickard Persson, omvald på 2 år.
- Knut Joensen, omvald på 2 år.
- Carina Falk, sitter kvar på 1 år.
- Mats Jonsson, sitter kvar på 1 år.
- Johan Blomberg, sitter kvar på 1 år.

Suppleant:

- Christopher Bokrot, nyvald på 1 år. /

Stämman 2013 valde revisorer enligt följande:

1. Externrevisor: PWC, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.
2. Internrevisor: Hanna Justad.
3. Suppleant till internrevisor: Michael Bokrot.
4. Valberedningen består av :
5. Pelle Risell, Lisa Ståhl och Sherlot Jonsson.

Firmatecknare under året har varit 2 ledamöter tillsammans.

Styrelsen har haft styrelsemöten var fjärde vecka regelbundet under året samt haft extra styrelsemöten vid behov. Mellan styrelsemötena har ledamöterna arbetat med:

- ta fram beslutsunderlag i form av offerter, expertråd och andra nödvändiga fakta,
- löpande kontroll av ekonomi, fastigheten, anlitade entreprenörer och leverantörer,
- kontakter med förvaltare, anlitade entreprenörer och leverantörer, samt myndigheter,
- kontakter med medlemmar och hyresgäster, framtagning av information till medlemmar och hyresgäster,
- skötsel av trädgården,
- förberedelser och iordningställande av föreningens lägenheter inför upplåtelse,
- mindre inköp till föreningen samt andra praktiska sysslor.

Styrelsemötena har ägnats åt genomgång av pågående ärenden samt att fatta beslut i de frågor där styrelsen inte gett fullmakt till t.ex. förvaltare eller enskilda styrelseledamöter. Återkommande punkter har varit underhållsarbeten, föreningens ekonomi, information till boende, pågående försäljningar, överlåtelser, nya medlemmar och andrahandsuthyrningar. Hantering av klagomål, frågeställningar kring lokaler, förråd och lägenheter, samt medlemmars renoveringar, ombyggnader. Underhåll redovisas separat.

#### **Information från styrelsen**

Styrelsen har informerat medlemmar och hyresgäster om bl.a. underhållsinsatser genom anslag på anslagstavlor i trappuppgångarna, i grovsoprummet och vid behov på ytterdörrarna. Föreningens hemsida [www.harden.se](http://www.harden.se) har uppdaterats löpande. Informationsbrev, kallelser till möten och protokoll från medlemsmöten har lämnats i brevkorgen.

#### **Föreningsmöten och aktiviteter**

2 städdagar har hållits under året, vårstäddagen 25 maj och höststäddagen 9 november 2013. Städning samt korvgrillning var några av aktiviteterna på städdagarna. En kräftska anordnades.

#### **Medlemsmöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 juni 2013.

Extra föreningsstämma hölls 4 december 2013. Stämman antog nya stadgar.

Bägge stämmorna hölls i Klubblokalen, Gröndals Idrottsplats, Gröndalsvägen 95.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen beslutade att amortera ytterligare 1 mln kronor på lån i SEB i januari 2014. Kapitalet kommer från överskottet från upplåtelsen av lgh 61. Föreningen påbörjade också omförhandlingar av lån på 7 mln kronor hos SEB.

**Avgifts- och hyreshöjningar**

Avtal för hyreslokaler omförhandlas löpande av styrelsen.

Bostadshyresgästerna fick hyran höjd med 2,35 % under 2013, den förhandlingen sköttes av Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna som företrädare Brf Härden 115. Avgifter för bostadsrätter var oförändrade under 2012 och 2013. Styrelsen beslutade om en justering av avgifter på 0,7 % för 2014.

**Föreningens avtal, medlemskap, mm.**

- Åkerlunds Fastighetsservice utför skötseln av fastigheten fr. o. m. 2013-01-01.
- Chinbo AB för ekonomisk förvaltning, inklusive avisering till medlemmar och hyresgäster, betalning av leverantörsfakturer och skatter, bokföring och arkivering.
- Dina Försäkringar, för fullvärdesförsäkring av fastigheten.
- Stockholm Vatten levererar tappvatten.
- Fortum levererar el och fjärrvärme till fastigheten.
- Stockholms Stads Trafikkontor sköter hämtning av våra hushållssopor.
- SITA hämtar grovsopor, tidningar, kartonger och elavfall.
- Städ-Assistans städar trapphus och allmänna utrymmen inomhus.
- Snöröjning och sandning: Gröndals Mark och Park(Skötsel).
- Snöskottning och årlig besiktning av tak: Takjour Entreprenad i Stockholm AB.
- Söderkyl AB: service och reparation av utrustningen i tvättstugan och torkrummet.
- Comhem och Bredbandsbolaget levererar tjänster i nät inom fastigheten.
- Styrelsen har ett diskussionsforum som tillhandahålls av Streamsec HB.
- Föreningens hemsida ligger hos webbhotellet Binero AB.
- Vi är medlem i Fastighetsägarna som bl. a. svarar för hyresförhandlingar för bostadshyresgästerna samt funktionskontroll av fjärrvärmeundercentralen
- Vi har avtal med Q-Park AB för bevakning av parkeringsförbudet på Gröndalsvägen 104-108
- PWC, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB är föreningens auktoriserade revisor.
- Vi är medlemmar i Svenska Bolån AB som bl.a. omförhandlar våra banklån
- Vi är kund hos Avloppsteknik Svenska AB som tar hand om våra avlopp
- Bravida Klimatservice utför årlig service av ventilationen i fastigheten

### **Underhållsarbeten**

Föreningen har bytt ut vattenmätaren, flera ventiler och ledningar för tappvatten och avlopp under det gångna året. Arbetet pågick under hela året i undercentralen och alla tre bostadshusen. Stambyten har gjorts i de lokaler som föreningen byggt om till bostäder samt i det f.d. cisternrummet. Föreningen har också gjort stambyten i samband med badrumsrenoveringar i två lägenheter på bottenvåningen på Klyvarvägen och Bryggvägen. I samband med byten av ledningar har omfattande asbestsanering gjorts på Klyvarvägen 6 och Bryggvägen 4. Ledningar har återisolerats efter avslutat arbete.

Asfaltering har gjorts på Klyvarvägen 6-8 och Gröndalsvägen 104.

Totalt fyra källardörrar har bytts ut på Klyvarvägen, Bryggvägen och Gröndalsvägen. De allra flesta dörrarna i föreningens gemensamma utrymmen är från 50-talet och flera av dem kommer att behöva bytas ut inom snar framtid.

En ny utåtgående dörr har monterats i barnvagnsrummet på Bryggvägen 4, ett f.d. soprum på Klyvarvägen 6 har byggts om till barnvagnsrum. Det går att låsa dörrarna till dessa två barnvagnsrum.

En torktumlare har bytts ut i föreningens gemensamma tvättstuga, byte av maskinparken kommer att göras successivt när behov uppstår, tvättstugan är från 2003.

Det är många som cyklar i föreningen och därför har ytterligare cykelställ monterats på gården.

Även under 2013 har elektriker ofta varit i föreningen, bl. a. har energisnåla LED armaturer installerats på gården, matningen till samtliga takfläktar i bostadshusen har dragits om.

Fönsterpartiet i frisersalongen har bytts ut till modernt isolerglas under slutet av 2013.

Ny golvbeläggning har lagts i korridorerna mellan Klyvarvägen 4-6 och Klyvarvägen 6-8. Den här åtgärden har gjorts för att dämpa ljud från korridorerna till angränsande lägenheter.

Vi har monterat lås på sopboxarna på Bryggvägen 4.

Arbetet med projektering av fönsterrenovering fortsätter under 2014 med sikte på att få fram offertunderlag för två alternativ.

### **Medlemmars renoveringar och ombyggnader**

Medlemmar som bygger om/renoverar bör inkomma med skriftlig ansökan till styrelsen. Föreningen kan kräva återställning av arbeten som utförts felaktigt/icke fackmannamässigt. Försämrade ventilation har varit ett vanligt inslag efter renovering av kök och badrum.

Fr.o.m. 2011 görs särskilda överlåtelsebesiktningar av bostadsrätter. Dessa besiktningar görs endast översiktligt och syftet är att styrelsen över tid ska få en samlad bild av fastighetens skick. Det är viktigt att påpeka att de varken ersätter expertbesiktningar av enskilda arbeten, eller den besiktning som köpare och säljare gör gemensamt för att fastställa lägenhetens skick vid överlåtelsen.

Välkomstbrev med praktisk information delas ut till nya medlemmar. *z*

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MS', 'ZC', 'RP', 'K1', and '7 GB'.*



**Brf Härden 115**  
**Org.nr 769608-3281**

**Övrigt**

Stämman 2013 beslutade att införa nytt sophanteringssystem i föreningen och göra om grovsoprummet och soprummet till lokal för uthyrning. Projekteringen är påbörjad.

Det finns många badrum från byggnadsåret i föreningens fastigheter, varje år bygger medlemmarna om ett antal badrum. För att underlätta badrumsrenoveringar har styrelsen beslutat att bygga om ett förråd i källaren till duschrum och göra om det nuvarande städrummet till WC. Ett nytt städrum kommer att inredas i ett f.d. soprum på Klyvarvägen 8.

Det finns p-platser på Gröndalsvägen 100 att hyra, p-platserna hyrs ut av Exinox Fastighetsförvaltning AB.

**Jävsproblematik**

Mälar-El A B har utfört elarbeten i föreningen, styrelsemedlemmen Rickard Persson arbetar på samma företag. Hela styrelsen har varit införstådd i förhållandet.

**Slutkommentar**

Föreningens ekonomiska läge är fortsatt stabilt, det finns resurser för det underhåll som fastigheten är i behov av. Det kommer att bli några vattenavstängningar även under 2014 eftersom vi fortfarande har kvar några viktiga byten av rör, ventiler och avlopp i olika delar av fastigheten. Vi börjar närma oss föreningens hittills största projekt, renovering/uppgradering av fönster och balkongdörrar. Styrelsen bedömer att det projektet ska kunna genomföras utan att ta några nya lån. Sist och tråkigast, föreningen fick en stor och helt onödig utgift i slutet av året då någon spolat ut ett par handskar i avloppet.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 877 019,58 kr
Årets förlust	-587 078,84 kr
<b>Totalt resultat att disponera</b>	<b>-5 464 098,42 kr</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	172 743,00 kr
Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-5 636 841,42 kr

**Totalt** -5 464 098,42 kr

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor.

Ull MS 76  
EJ JB R K  
7(15)

	Not	2013-01-01 -- 2013-12-31	2012-01-01 -- 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter bostäder		578 796 kr	556 612 kr
Hysesintäkter övrigt		1 125 953 kr	1 132 563 kr
Årsavgifter bostäder		2 083 758 kr	2 061 194 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		-19 908 kr	-20 405 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		5 552 kr	18 598 kr
Fastighetsskatt		55 929 kr	28 446 kr
Övriga intäkter		11 364 kr	68 747 kr
<b>Summa Nettoomsättning</b>		<b>3 841 444 kr</b>	<b>3 845 755 kr</b>
<b>Summa Rörelsens intäkter</b>		<b>3 841 444 kr</b>	<b>3 845 755 kr</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-166 226 kr	-256 144 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-71 338 kr	-281 254 kr
Planerat underhåll	3	-1 425 103 kr	-905 891 kr
Driftkostnader	4	-859 462 kr	-892 303 kr
Fastighetsförsäkringar		-31 895 kr	-44 050 kr
Fastighetsskatt		-134 410 kr	-145 089 kr
Förvaltningskostnader	5	-102 884 kr	-130 231 kr
Övriga kostnader	6	-55 455 kr	-162 759 kr
<b>Summa Fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 846 773 kr</b>	<b>-2 817 722 kr</b>
<i>Övriga externa kostnader</i>		-144 561 kr	-66 331 kr
Personalkostnader	7	-59 583 kr	-63 574 kr
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-372 456 kr	-354 504 kr
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-3 423 373 kr</b>	<b>-3 302 130 kr</b>
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>418 071 kr</u>	<u>543 624 kr</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter		654 kr	1 246 kr
Räntekostnader och liknande kostnadsposter		-1 005 808 kr	-1 042 474 kr
<b>Summa Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 005 154 kr</b>	<b>-1 041 228 kr</b>
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-587 083 kr</u>	<u>-497 604 kr</u>
<b>Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>			
Övriga skatter		4 kr	3 906 kr
<b>Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>		<b>4 kr</b>	<b>3 906 kr</b>
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>-587 079 kr</u>	<u>-493 698 kr</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-587 079 kr</b>	<b>-493 698 kr</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	77 405 421 kr	77 095 748 kr
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 405 421 kr</b>	<b>77 095 748 kr</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>77 405 421 kr</b>	<b>77 095 748 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		3 125 kr	825 kr
Övriga fordringar		60 945 kr	32 080 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 201 kr	19 746 kr
Aktuella skattefordringar		28 379 kr	17 700 kr
<b>Summa Fordringar</b>		<b>132 650 kr</b>	<b>70 351 kr</b>
<i>Kassa och bank</i>		<i>2 495 997 kr</i>	<i>1 692 161 kr</i>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 628 647 kr</b>	<b>1 762 512 kr</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>80 034 068 kr</b>	<b>78 858 260 kr</b>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 557 500 kr	51 647 500 kr
Upplåtelseavgifter		3 937 233 kr	3 267 233 kr
Fond för yttre underhåll		882 240 kr	723 456 kr
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>57 376 973 kr</b>	<b>55 638 189 kr</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 877 020 kr	-4 224 538 kr
Årets resultat		-587 079 kr	-493 698 kr
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-5 464 098 kr</b>	<b>-4 718 236 kr</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>51 912 875 kr</b>	<b>50 919 953 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	27 000 000 kr	27 000 000 kr
Övriga skulder		76 705 kr	67 830 kr
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>27 076 705 kr</b>	<b>27 067 830 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		265 691 kr	349 207 kr
Övriga skulder		31 298 kr	20 464 kr
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>11</b>	747 499 kr	500 806 kr
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 044 488 kr</b>	<b>870 477 kr</b>
<b>Summa Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>80 034 068 kr</b>	<b>78 858 260 kr</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		50 000 000 kr	50 000 000 kr
Ställda ansvarsförbindelser		Inga	Inga <sup>2</sup>

### *Tilläggsupplysningar*

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Om inget annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Rörelsens kostnader**

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken **Fastighetsskötsel** hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken **Löpande underhåll och reparationer** innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken **Planerat underhåll** omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat. Det planerade underhållet regleras mot fonden för yttre underhåll och är inte kopplat till reparationerna.

#### **Anläggningstillgångar**

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Köpeskillingen för fastigheten har uppdelats på byggnaderna respektive marken i samma proportioner som taxeringsvärdena för byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	0,75 %
Tak	4,00 %
Ventilation	4,00 %
Isolering av vind	5,00 %
VVS/Sanitet	2,50 %
Lokaler	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

#### **Fordringar**

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Inkomstskatter**

Föreningen beskattas endast med kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark, till en fond för yttre reparationer.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen 2012/2013 har utgått.

#### **Skulder**

Skulder redovisas med nominellt belopp. *2*

*W* *MS TC K*  
*4 20 RR* 11(16)

### Allmänna notupplysningar

<b>Not nr 1 Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Städning	61 052	60 740
Fastighetsskötsel, grundavtal	55 661	56 022
Snörenhållning	38 821	95 161
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	8 773	29 324
Övrigt	1 919	14 896
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>166 226</b>	<b>256 144</b>

<b>Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Löpande underhåll, tvättutrustning	19 170	45 402
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	12 431	58 022
Löpande underhåll, avloppsrör	10 740	6 674
Löpande underhåll av lokaler	6 468	6 201
Löpande underhåll, VVS/sanitet	5 966	55 397
Löpande underhåll av bostäder	3 702	55 627
Löpande underhåll, el	963	23 477
Löpande underhåll, ventilation	311	3 383
Övrigt	11 588	27 073
<b>Summa Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>71 338</b>	<b>281 254</b>

<b>Not nr 3 Planerat underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Renovering av lgh 59, 60 ,61 och 62 inför försäljning	643 862	254 820
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	295 929	84 702
Planerat underhåll av installationer	150 460	96 572
Planerat underhåll, fönster	127 046	32 475
Planerat underhåll, ventilation	41 834	39 593
Planerat underhåll, tvättutrustning	40 336	0
Planerat underhåll, avloppsrör	36 928	31 573
Planerat underhåll av markytor	22 040	207 748
Planerat underhåll, fasader	4 625	66 981
Planerat underhåll, tak	2 335	0
Planerat underhåll av lokaler	0	77 826
Övrigt	59 708	13 600
<b>Summa Planerat underhåll</b>	<b>1 425 103</b>	<b>905 891</b>

<b>Not nr 4 Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fjärrvärme	625 970	653 586
Vatten	84 817	88 372
Fastighetsel	78 832	82 182
Sophämtning	69 844	68 163
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>859 462</b>	<b>892 303</b>

**Brf Härden 115**  
**Org.nr 769608-3281**

<b>Not nr 5 Förvaltningskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ekonomiförvaltning, grundavtal	87 667	87 342
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	4 170	15 088
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	3 894	8 250
Teknisk förvaltning, grundavtal	0	16 426
Övrigt	7 153	3 125
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>102 884</b>	<b>130 231</b>

<b>Not nr 6 Övriga kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Mäklararvoden	29 000	89 505
Kabel-TV	12 840	12 609
Förhandlingsersättning	5 272	55 487
Inkassokostnader	4 641	400
Övrigt	3 702	4 758
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>55 455</b>	<b>162 759</b>

<b>Not nr 7 Personalkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode	45 500	44 000
Lagstadgade sociala avgifter	14 083	13 824
Utbildning	0	4 750
Övrigt	0	1 000
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>59 583</b>	<b>63 574</b>

<b>Not nr 8 Avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
--	-------------	-------------

**Byggnad**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	43 236 903	43 236 903
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>43 236 903</i>	<i>43 236 903</i>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	2 107 795	1 783 519
Årets avskrivningar enligt plan	324 276	324 276
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>2 432 071</i>	<i>2 107 795</i>
<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>40 804 832</b>	<b>41 129 108</b>

**Ventilation**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	211 884	211 884
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>211 884</i>	<i>211 884</i>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	16 944	8 472
Årets avskrivningar enligt plan	8 472	8 472
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>25 416</i>	<i>16 944</i>
<b>Bokfört värde Ventilation</b>	<b>186 468</b>	<b>194 940</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
VM, MS, 76, 27, JB, KJ

**Brf Härden 115**  
**Org.nr 769608-3281**

**Tak**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	379 324	379 324
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>379 324</i>	<i>379 324</i>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	30 336	15 168
Årets avskrivningar enligt plan	15 168	15 168
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>45 504</i>	<i>30 336</i>
<b>Bokfört värde Tak</b>	<b>333 820</b>	<b>348 988</b>

**Isolering av vind**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	131 641	131 641
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>131 641</i>	<i>131 641</i>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	13 176	6 588
Årets avskrivningar enligt plan	6 588	6 588
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>19 764</i>	<i>13 176</i>
<b>Bokfört värde Isolering av vind</b>	<b>111 877</b>	<b>118 465</b>

**VVS/Sanitet**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	0	0
Årets inköp	600 062	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>600 062</i>	<i>0</i>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	15 000	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>15 000</i>	<i>0</i>
<b>Bokfört värde VVS/Sanitet</b>	<b>585 062</b>	<b>0</b>

**Lokaler**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	0	0
Årets inköp	118 056	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>118 056</i>	<i>0</i>

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	2 952	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>2 952</i>	<i>0</i>
<b>Bokfört värde Lokaler</b>	<b>115 104</b>	<b>0</b>

Handwritten signatures and initials: H, M, Z, R, Y, DB, (4)



**Brf Härden 115**  
**Org.nr 769608-3281**

**Mark**

Anskaffningsvärde mark	35 304 247	35 304 247
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>35 304 247</b>	<b>35 304 247</b>

*Årets totala avskrivningar byggnader* 372 456 354 504

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	79 982 117	79 263 999
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	2 540 707	2 168 251
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	42 137 163	41 791 501
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	77 441 410	77 095 748

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 200 000
Taxeringsvärde mark	25 581 000	20 728 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>57 581 000</b>	<b>52 928 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	51 400 000	46 200 000
Lokaler	6 181 000	6 728 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>57 581 000</b>	<b>52 928 000</b>

Not nr 9 Eget kapital	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 647 500	3 267 233	723 456	-4 224 538	-493 698
Inbetalt under året	910 000	670 000			
Bal. av föreg. års resultat				-493 698	493 698
Avsättn. fond yttre uh			158 784	-158 784	
Årets resultat					-587 079
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 557 500</b>	<b>3 937 233</b>	<b>882 240</b>	<b>-4 877 020</b>	<b>-587 079</b>

**Not nr 10**

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2013-12-31	2012-12-31
SEB 320 171 50	4,16%	2014-01-28	-6 000 000	-6 000 000
SEB 321 520 15	3,96%	2015-04-28	-10 000 000	-10 000 000
SEB 321 520 23	4,16%	2014-01-28	-2 000 000	-2 000 000
Stadshypotek 553575	3,10%	2014-06-01	-9 000 000	-9 000 000
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>			<b>-27 000 000</b>	<b>-27 000 000</b>

**Not nr 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-165 259	-60 788
Beräknat arvode för revision	-20 000	-10 000
Upplupna räntekostnader	-27 298	-29 290
Förutbetalda medlemsavgifter	-534 942	-400 728
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-747 499</b>	<b>-500 806</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 WJ, MD, TA, AR, EF, OB, WJ  
 15(16)

**Brf Härden 115**  
**Org.nr 769608-3281**

Stockholm 2014- 06-06  
**Brf Härden 115**

  
Henrick Wibell Hellström

  
Tamara Gronowicz

  
Knut Joensen

  
Rickard Persson

Johan Blomberg



Carina Falk



  
Mats Jonsson

Vår revisionsberättelse har angivits 2014-06-12  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Ekman  
auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 115,  
org.nr 769608-3281**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för räkenskapsåret 2013.

#### *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 2013 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för räkenskapsåret 2013.

#### *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.

Kista den 12 juni 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor