

# Brf Härden 115

769608-3281

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13
Underskrifter	16

HH BR TAKJ

**Styrelsen för**  
**Bostadsrättsföreningen Härden 115 i Hägerstens församling, Stockholms Kommun**  
**med organisationsnummer 769608-3281,**  
**avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011.**

**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 2011 års utgång hade föreningen 60 lägenheter, varav:*

51 st bostadsrätter

9 st hyresrätter

11 st hyreslokaler för kontor, butik, lager och garage, samtliga uthyrda.

*Lägenheterna är fördelade enligt följande:*

13 st	1 rum och koksåp/kokvrå, badrum
9 st	2 rum och kokvrå, badrum
14 st	2 rum och kök, badrum
12 st	3 rum och kök, badrum
6 st	4,5 rum och kök, badrum, duschrumb, WC
1 st	5 rum och kök, badrum, duschrumb, WC
4 st	5,5 rum och kök, badrum, WC
1st	6 rum och kök, badrum, duschrumb, WC

Ett par lokalhyresgäster hyr mer än en lokal vardera.

Under året har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt, samt 2 lokaler omvandlats till bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt under 2012. Dessa är inräknade i det redovisade totala antalet lägenheter och bostadsrätter vid 2011 års utgång.

Den totala lägenhetsytan är 3511 kvm och den totala lokalytan uppgår till 1706 kvm. Tomtarealen är 2928 kvm. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Bostadsrättsinnehavare bör ha bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring.

**Föreningens stadgar och ekonomisk plan**

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

Den senaste reviderade utgåvan blev registrerad 2010-07-21.

Föreningens ekonomiska plan blev upprättad 2006-05-15 och registrerades hos Bolagsverket 2006-06-09. 71

### 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 skall gå med vinst på hyresobjekten.

Styrelsen har under det gångna året bestått av 5 ledamöter:

Från 2010 och fram till ordinarie föreningsstämman 2011 satt Marcus Edhlund, Jane Rosenqvist, Erik Cernjul, Henrick Wibell Hellström och Tamara Gronowicz i styrelsen.

Från ordinarie föreningsstämma 2011 har **styrelsen** bestått av:

Henrick Wibell Hellström	ordförande med 1 år kvar på förordnandet från 2010
Tamara Gronowicz	kassör, omvald på 2 år
Rickard Persson	styrelseledamot, vald på 2 år
Knut Joensen	styrelseledamot, vald på 2 år
Lisa Ståhl	styrelseledamot, vald på 1 år

Stämman 2011 valde revisorer enligt följande:

Jörgen Schumacher (omvald)	extern revisor
Karl-Einar Stridh (omvald)	intern revisor
Anders Lindberg	suppleant till intern revisor

Valberedningen består av :

Marcus Edhlund, Andreas Edin och Pelle Risell

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.

*M*  
*H/JS/BZAKJ*

Kostnader för renovering av lägenheterna 29, 59 och 60 inför upplåtelse uppgick till 636 tkr vilket försämrade årets resultat men höjde försäljningspriset. Andra punkter under året har varit hantering av klagomål och tvister, olika frågeställningar kring lokaler, förråd och lägenheter, samt medlemmars renoveringar och ombyggnader. Styrelsen har i ett ärende fattat beslut om yttrande gällande byggplaner i närområdet. Styrelsen har haft ett samtal med valberedningen om valberedningens uppdrag. Styrelsen har låtit en jurist från Fastighetsägarna gå igenom hanteringen kring hur en tidigare hyreslägenhet uppläts med bostadsrätt utan föregående annonsering under år 2008. Juristen från Fastighetsägarna fick också gå igenom handlingar från bostadsrättsbildningen 2006 då två lägenheter uppläts till Wallenstam Kontor AB på samma villkor som gällde för hyresgäster i fastigheten. Wallenstam Kontor AB var en del av Wallenstamkoncernen där även KB Myran 282 (dåvarande fastighetsägaren/säljaren) ingick.

#### **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 brevinkasten. Information har också getts på medlemsmöten.

#### **Föreningsmöten och aktiviteter**

2 städdagar har hållits under året, vårstäddagen 11 juni och höststäddagen 12 november.

#### **Medlemsmöten**

1 december 2011: Informationsmöte om kommande fönsterrenoveringar, avgiftshöjning 2012 och beslut om att inreda lägenhetsförråd i ett låst utrymme innanför cykelrummet på Bryggvägen 4.  
20 december 2011: Extrastämma gällande beslut om en stämmingsansökan. Frågan gällde skadeståndskrav på en före detta föreningsmedlem som orsakade föreningen extrakostnader pga. överutnyttjande av grovsoprummet. Det var för få röster för att kunna gå vidare med stämmingsansökan.

#### **Föreningens ekonomi**

De största kostnaderna under det senaste året har varit:  
Räntekostnader för föreningens fastighetslån, fjärrvärme, planerat underhåll av tak, ventilation och gemensamma utrymmen.  
Föreningens intäkter kommer från:  
Årsavgifter bostäder, hyresintäkter lokaler och parkeringsplatser, hyresintäkter bostäder.

Föreningen amorterade 850 000 kr på ett rörligt lån i december 2011.

Överskottet från försäljningen av lägenhet 29 användes för underhållsåtgärder i fastigheten och finansiering av renoveringsarbeten i lägenheterna 59 och 60 inför upplåtelse under 2012.

#### **Avgifts och hyreshöjningar**

I november 2011 beslutade styrelsen om avgiftshöjning motsvarande ca 9 % per bostadsrätt. Höjningen motiverades av föreningens behov av löpande underhållsinsatser samt underskott som föreningen dragits med år efter år.  
Information om avgiftshöjningen gavs på informationsmötet 2011-12-01.

Bostadshyresgästerna fick en hyreshöjning om 2,4% under 2011. Dessa höjningar förhandlas fram centralt av föreningens ombud, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Avtal för hyreslokaler omförhandlas löpande av styrelsen.

11/8 (R) OK

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

Lokal 5007 och 5003 gjordes under året om till lägenhet 59 respektive 60 för upplåtelse med bostadsrätt under 2012.

**Föreningens avtal, medlemskap, mm.**

1. Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB för fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning
2. Chinbo Data AB för ekonomisk förvaltning, inklusive avisering till medlemmar och hyresgäster, betalning av leverantörsfakturor och skatter, bokföring och arkivering
3. Dina Försäkringar, för fullvärdesförsäkring av fastigheten
4. Stockholm Vatten levererar tappvatten
5. Fortum levererar el och fjärrvärme till fastigheten
6. Stockholms Stads Trafikkontor sköter hämtning av våra hushållssopor
7. SITA hämtar grovsopor, tidningar, kartonger och elavfall
8. Städ-Assistans städar trapphus och allmänna utrymmen inomhus
9. Snöröjning och sandning: Gröndals Mark och Park(Skötsel)
10. Snöskottning av tak: Takjour Entreprenad i Stockholm AB
11. Söderkyl AB: service och reparation av utrustningen i tvättstugan och torkrummet
12. Comhem och Bredbandsbolaget levererar tjänster i nät inom fastigheten
13. Styrelsen har ett discussionsforum som tillhandahålls av Streamsec HB
14. Föreningens hemsida ligger hos webbhotellet Binero AB
15. Vi är medlem i Fastighetsägarna som bl. a. svarar för hyresförhandlingar för bostadshyresgästerna samt funktionskontroll av fjärrvärmeundercentralen
16. Vi har avtal med Q-Park AB för bevakning av parkeringsförbudet på Gröndalsvägen 104-108
17. Jörgen Schumacher är föreningens auktoriserade revisor
18. Vi är medlemmar i Svenska Bolån AB som bl.a. omförhandlar våra banklån
19. Vi är kund hos Avloppsteknik Svenska AB som tar hand om våra avlopp

Avtalet med Trafikkontoret om hämtning av hushållssopor ändrades i början av 2011. Soporna på Gröndalsvägen 108 hämtas numera två gånger per vecka istället för en gång. Vi har låtit koppla bort kompressorn i sopkarusellen och kostnader för sophämtning har sjunkit trots att soporna hämtas oftare.

M

*[Handwritten signature]*

### **Underhållsarbeten**

Styrelsen ansvarar för att planera, besluta och låta utföra underhållsarbeten i fastigheten. I föreningens ekonomiska plan som upprättades 2006-05-15 ingick en besiktningsrapport där ett antal reparationsbehov på kort och lång sikt identifierades.

*Följande åtgärder har utförts eller påbörjats efter 2006-06-30.*

- Målning i trapphus och källare utfördes under 2008/2009
- Justering/målning av ytterdörrar till bostadshusen utfördes under 2009

*Följande arbeten har påbörjats tidigare, men fortsatt under 2011:*

- Byte av äldre stamventiler i källare är ett pågående arbete som utförs efter löpande kontroller. Under 2011 har ett antal ventiler bytts på Klyvarvägen, Bryggvägen och på Gröndalsvägen. Viss asbestsanering och återisolering har gjorts på Gröndalsvägen och i pannrummet på Klyvarvägen 4 i samband med ventilbyte.
- Omläggning av plattor på gården för att säkerställa avrinning och minska snubbelrisk samt reparation av frostskadade trappor har gjorts i två omgångar, 2010 och 2011. Läckage från dagvattenledningar till kontor och verkstad blev åtgärdat 2010. Trappan på Gröndalsvägen 104 har fått ny ytbeläggning, synliga armeringar i betongen har murats igen, fasaden vid garaget målades om under slutet av 2011.
- Kontroll/ny beläggning på 11 terrasser för att undvika läckage till underliggande utrymmen är ett påbörjat arbete. Kontroller och spolning av dagvattenbrunnar har utförts successivt.

I den ekonomiska planen från 2006 angavs även behov av målning och tätning av fönster inom en närliggande framtid. Styrelsen har under 2011 påbörjat projektering av detta arbete som bedöms bli mer omfattande än vad som angavs i den ekonomiska planen. Styrelsen har kontaktat Fönsterkonsultgruppen Nele AB för inventering av renoveringsbehov och för att ta fram offertunderlag inför kommande fönsterrenoveringar. Ansökan om bygglov har skickats till Stadsbyggnadskontoret.

n

11/18. 10/10/11

*Under 2011 utfördes ett antal åtgärder som var föranledda av nyligen uppmärksammade behov.*

- Relining av 4 st dagvattenledningar på Klyvarvägen och på gården utfördes av Rör Relining AB. Garanti 5 år.
- Konventionell isolering av kattvindar. Arbetet skedde i 2 etapper av Energigruppen AB. En tredje och sista etapp är kvar.
- Takmålning, Takjour Entreprenad i Stockholm AB. Målning av tak utfört och slutbesiktigad i juli. Garanti 6 år. Även terrassräcken och räcken vid trappor och på gården målades om.
- Taksäkerhet installerades av Takjour Entreprenad i Stockholm AB, garanti 10 år.
- Ventilationsarbeten föranledda av anmärkningar i den obligatoriska ventilationskontrollen: Bravida som har varit vår ventilationsentreprenör avslutade det projekt som påbörjades 2010. Optimal Consult Sweden AB anlätades under året som konsult samt för vissa punktinsatser där speciallösningar krävdes. Genomgång och byte av lager på frånluftsfläktar på Gröndalsvägen 106-108.

Dessutom:

- Pergolan och blomlådorna oljades in, nya bänkar sattes upp på gården.
- Nya cykelställ installerades på gården och i cykelrummen, en mattpiskställning monterades utanför husgaveln på Klyvarvägen 8.
- Radonmätningar och radonsanering fortsatte under 2011.

## Övrigt

### Grovsoprummet

I stort fungerar hanteringen bra och den stora användningen visar att det är en uppskattad service. Vissa problem finns dock kvar.

Då och då lämnas specialavfall i grovsoprummet trots tydlig och synlig information om att det inte är tillåtet. Stora mängder avfall lämnas ibland i grovsoprummet när det redan är överfullt. Skrymmande avfall som t.ex. stora TV-apparater placeras direkt på golvet mitt i grovsoprummet. Föreningen kan faktureras extrakostnader vid felaktigt bruk av grovsoprummet. De boende som vållar föreningen faktiska extrakostnader måste kunna krävas på beloppen.

### 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. Försämrad 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 köpare och säljare gör gemensamt för att faställa lägenhetens skick vid överlåtelsen.

Välkomstbrev med praktisk information delas ut till nya medlemmar.

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

### Jävsproblematik

Rickard Persson har via Pantsaris El & Bygg utfört olika elarbeten i föreningen. Hela styrelsen har varit införstådd i förhållandet.

71

*Handwritten signature*

**Slutkommentar**

De två städdagarna 2011 har varit välbesökta, båda gångerna fanns det en hel del tungt arbete att göra. Gården, vår mark utanför husen, grovsoprummet, tvättstugan, källargångarna och andra allmänna utrymmen såg mycket bra ut när arbetet var avslutat.

**Styrelsens sammansättning**

Styrelsen från och med föreningsstämman 2011

Ordförande	Henrick Wibell Hellström
Kassör	Tamara Gronowicz
Ledamot	Rickard Persson
Ledamot	Lisa Ståhl
Ledamot	Knut Joensen

Firmatecknare under året har varit 2 ledamöter tillsammans.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-3 355 156,53 kr
Årets förlust	-710 597,53 kr
<b>Totalt resultat att disponera</b>	<b>-4 065 754,06 kr</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	158 784,00 kr
Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-4 224 538,06 kr

<b>Totalt</b>	<b>-4 065 754,06 kr</b>
---------------	-------------------------

**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.

21

/// B. R. 70 KJ



## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -- 2011-12-31	2010-01-01 -- 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>		3 538 578 kr	3 469 214 kr
Hysesintäkter bostäder		554 475 kr	560 467 kr
Hysesintäkter övrigt		1 140 838 kr	1 122 624 kr
Årsavgifter bostäder		1 828 470 kr	1 744 002 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		-34 252 kr	
In- och -utflyttning o.dyl.		9 202 kr	12 362 kr
Fastighetsskatt		27 292 kr	11 868 kr
Övriga intäkter		35 kr	6 140 kr
<b>Summa Rörelsens intäkter</b>		<b>3 538 578 kr</b>	<b>3 469 214 kr</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-212 225 kr	-363 082 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-495 918 kr	-185 137 kr
Planerat underhåll	3	-636 257 kr	-969 700 kr
Driftskostnader	4	-874 628 kr	-952 568 kr
Fastighetsförsäkringar		-20 618 kr	-39 765 kr
Fastighetsskatt		-145 400 kr	-141 346 kr
Förvaltningskostnader	5	-162 136 kr	-145 408 kr
Övriga kostnader	6	-80 515 kr	-73 093 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-2 627 698 kr</i>	<i>-2 870 099 kr</i>
Övriga externa kostnader		-69 292 kr	-64 561 kr
Personalkostnader		-41 082 kr	
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-354 504 kr	-324 276 kr
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-3 092 575 kr</b>	<b>-3 258 936 kr</b>
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>446 002 kr</u>	<u>210 277 kr</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter		699 kr	13 kr
Räntekostnader och liknande kostnadsposter		-1 158 576 kr	-1 157 146 kr
<b>Summa Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 157 877 kr</b>	<b>-1 157 133 kr</b>
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-711 875 kr</u>	<u>-946 856 kr</u>
<b>Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>			
Övriga skatter		1 277 kr	42 kr
<b>Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>		<b>1 277 kr</b>	<b>42 kr</b>
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>-710 598 kr</u>	<u>-946 814 kr</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-710 598 kr</b>	<b>-946 814 kr</b>

*M.H.S. R TG WJ*

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 450 252 kr	77 081 907 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		77 450 252 kr	77 081 907 kr
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>77 450 252 kr</b>	<b>77 081 907 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		1 750 kr	250 kr
Övriga fordringar		31 784 kr	52 728 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 117 kr	75 997 kr
<i>Summa Fordringar</i>		73 651 kr	128 975 kr
<i>Kassa och bank</i>		1 262 856 kr	1 174 327 kr
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 336 507 kr</b>	<b>1 303 302 kr</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>78 786 759 kr</b>	<b>78 385 209 kr</b>

*Handwritten signature and date: 2012-01-16*

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	8		
Insatser		50 107 500 kr	49 372 500 kr
Upplåtelseavgifter		1 747 233 kr	932 233 kr
Fond för yttre underhåll		564 672 kr	434 757 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		52 419 405 kr	50 739 490 kr
<i>Ansamlad förlust</i>	8		
Balanserad vinst eller förlust		-3 355 157 kr	-2 278 428 kr
Årets resultat		-710 598 kr	-946 814 kr
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-4 065 754 kr	-3 225 242 kr
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>48 353 651 kr</b>	<b>47 514 248 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	9	29 150 000 kr	30 000 000 kr
<i>Övriga skulder</i>		61 425 kr	61 425 kr
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>29 211 425 kr</b>	<b>30 061 425 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Leverantörsskulder</i>		817 240 kr	429 123 kr
<i>Skatteskulder</i>		-17 389 kr	
<i>Övriga skulder</i>		26 730 kr	19 607 kr
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	10	395 102 kr	360 806 kr
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 221 683 kr</b>	<b>809 536 kr</b>
<b>Summa Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>78 786 759 kr</b>	<b>78 385 209 kr</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		37 500 000 kr	37 500 000 kr
Ställda ansvarsförbindelser		Inga	Inga

### *Tilläggsupplysningar*

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### **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:

<b>Byggnader</b>	<b>0,75 %</b>
<b>Tak</b>	<b>4,00 %</b>
<b>Ventilation</b>	<b>4,00 %</b>
<b>Isolering av vind</b>	<b>5,00 %</b>

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 2010/2011 har utgått.

#### **Skulder**

Skulder redovisas med nominellt belopp.

*M*

*/// B.R. TG (R)*

### Almänna notupplysningar

#### Not nr 1

	2011	2010
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel, grundavtal	73 496	56 528
Städning	61 452	58 805
Snörenhållning	41 462	157 984
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	26 781	51 011
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	9 034	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	38 753
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>212 225</b>	<b>363 082</b>

#### Not nr 2

	2011	2010
<b>Löpande underhåll och reparationer</b>		
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	139 921	39 634
Löpande underhåll, avloppsrör	130 633	5 563
Löpande underhåll av hyreslägenheter	62 199	0
Löpande underhåll, tvättutrustning	34 791	14 230
Löpande underhåll, värme	29 141	15 121
Löpande underhåll, nycklar	24 249	17 500
Löpande underhåll, ventilation	20 038	13 397
Övrigt	54 946	79 693
<b>Summa Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>495 918</b>	<b>185 137</b>

#### Not nr 3

	2011	2010
<b>Planerat underhåll</b>		
Renovering av lgh 29,59 60 inför försäljning	636 257	0
Renovering av lgh 58 inför försäljning	0	149 471
Planerat underhåll, ventilation	0	553 909
Planerat underhåll av markytor	0	124 026
Övrigt	0	142 293
<b>Summa Planerat underhåll</b>	<b>636 257</b>	<b>969 700</b>

#### Not nr 4

	2011	2010
<b>Driftskostnader</b>		
Fjärrvärme	627 123	701 877
Fastighetsel	87 970	91 431
Vatten	85 803	79 699
Sophämtning	73 733	79 561
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>874 628</b>	<b>952 568</b>

#### Not nr 5

	2011	2010
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomiförvaltning, grundavtal	84 394	66 098
Teknisk förvaltning, grundavtal	27 026	16 575
Fastighetsförvaltning, ofördelat	20 077	0
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	9 363	6 625
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	5 884	5 385
Övrigt	15 393	50 726
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>162 136</b>	<b>145 408</b>

*M*  
*11/12/11 TO RT*

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

**Not nr 6**

<b>Övriga kostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Mäklararvoden	45 338	37 500
Förhandlingsersättning	17 369	15 380
Kabel-TV	12 058	12 969
Fritidsmedel	5 750	7 244
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>80 515</b>	<b>73 093</b>

**Not nr 7**

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
---	-------------	-------------

**Byggnad**

*Ackumulerade 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>

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	1 459 243	1 134 967
Årets avskrivningar enligt plan	324 276	324 276
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>1 783 519</i>	<i>1 459 243</i>

<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>41 453 384</b>	<b>41 777 660</b>
------------------------------	-------------------	-------------------

**Ventilation**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

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

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	8 472	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>8 472</i>	<i>0</i>

<b>Bokfört värde Ventilation</b>	<b>203 412</b>	<b>0</b>
----------------------------------	----------------	----------

**Tak**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

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

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	15 168	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>15 168</i>	<i>0</i>

<b>Bokfört värde Tak</b>	<b>364 156</b>	<b>0</b>
--------------------------	----------------	----------

11/11 2011 TG 10/11

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

**Isolering av vind**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

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

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	6 588	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>6 588</i>	<i>0</i>
<b>Bokfört värde Isolering av vind</b>	<b>125 053</b>	<b>0</b>

**Mark**

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

<i>Årets totala avskrivningar byggnader</i>	<i>354 504</i>	<i>324 276</i>
<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>79 263 999</i>	<i>78 541 150</i>
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>1 813 747</i>	<i>1 459 243</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>42 146 005</i>	<i>41 777 660</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>77 450 252</i>	<i>77 081 907</i>

**Taxeringsvärde**

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

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	6 728 000	6 728 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>52 928 000</b>	<b>52 928 000</b>

**Not nr 8**

Eget kapital	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 372 500	932 233	434 757	-2 278 428	-946 814
Inbetalt under året	735 000	815 000			
Bal. av föreg. års resultat				-946 814	946 814
Avsättn. fond yttre uh			129 915	-129 915	
Årets resultat					-710 598
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 107 500</b>	<b>1 747 233</b>	<b>564 672</b>	<b>-3 355 157</b>	<b>-710 598</b>

**Not nr 9**

Skulder till kreditinstitut	Räntesats:	Bundet till:	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank 8803-9, 275 312 481-3	4,23 %	2011-04-13	0	-12 000 000
SEB 321 520 23	4,16 %	2014-01-28	-2 000 000	-2 000 000
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 334 061 34	3,14 %	2012-04-28	-11 150 000	0
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>			<b>-29 150 000</b>	<b>-30 000 000</b>

**Not nr 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

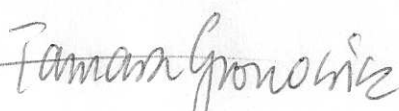
	2011-12-31	2010-12-31
Beräknat arvode för revision	-10 000	-10 000
Upplupna räntekostnader	-10 633	-18 266
Förutbet.medlemsavgifter	-362 284	-332 540
Övrigt	-12 185	0
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-395 102</b>	<b>-360 806</b>

*Handwritten signature and date: 11/10/11*

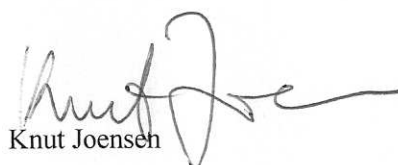
Stockholm 2012-05-12  
Brf Härden 115



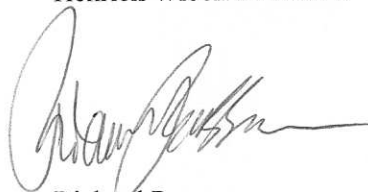
Henrik Wibell Hellström



Tamara Gronowicz



Knut Joensen



Rickard Persson

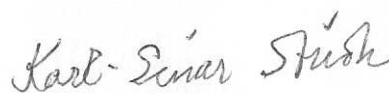


Lisa Ståhl

Vår revisionsberättelse har ~~av~~givits 2012-05-18



Jörgen Schumacher  
auktoriserad revisor



Karl Einar Stridh  
intern revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 115, org.nr 769 608 - 3281

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för år 2011.

#### *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 för Bostadsrättsföreningens Härden finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

*M*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härden 115, org.nr 769 608 - 3281, för år 2011.

### 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.

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 ersättningskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


### Uttalanden

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

Stockholm den            maj 2012



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor



Karl Einar Stridh  
Intern revisor