

# **Brf Härden 115**

**769608-3281**

## **ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

**Styrelsen för**  
**Bostadsrättsföreningen Härden 115 i Hägerstens församling, Stockholms Kommun**  
**med organisationsnummer 769608-3281,**  
**avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010.**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens fastighet**

Bostadsrättsföreningen Härden 115 äger fastigheten Stockholm Toppseglet 22 i Stockholms kommun. Byggnaderna uppfördes 1957.

Bostadsrättsföreningen Härden 115 registrerades 2002-05-06. Fastigheten köptes av KB Myran nr 282 2006-06-30. Den totala anskaffningskostnaden var 78,5 miljoner kronor.

Fastigheten består av hyreshus på Bryggvägen 4, Gröndalsvägen 104-108 samt Klyvarvägen 4-8 med totalt 58 lägenheter och 12 st lokaler för kontor, butiker, lager och garage. Av lägenheterna är 48 st bostadsrätter och resterande 10 st är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan är 3.423 m<sup>2</sup> och den totala lokalytan uppgår till 1.794 m<sup>2</sup>. Tomtarealen är 2.928 m<sup>2</sup>.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

<b>Antal</b>	<b>Lägenhetstyp</b>
12 st	1 rum och kokskåp/kokvrå, badrum
8 st	2 rum och kokvrå, badrum
14 st	2 rum och kök, badrum
13 st	3 rum och kök, badrum
3 st	4 rum och kök, badrum, duschrum
6 st	5 rum och kök, badrum, duschrum
2 st	6 rum och kök, badrum, duschrum

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket ~~2004-04-05 och 2004-04-19.~~ 2010-07-21  
Föreningens ekonomiska plan är 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 ekonomiska intressen i deras egenskap av bostadsrättshavare i föreningen. Detta innefattar en god boendemiljö till rimlig kostnad; översyn av föreningens avtal, lån, underhållsplaner och annat som krävs för en god ekonomi i föreningen; att de förvaltare, hantverkare och andra leverantörer föreningen har avtal med uppfyller sina förpliktelser; att föreningens hyresintäkter är tillräckliga för att föreningen skall gå med vinst på hyresobjekten, mm. Styrelsens uppgift är att tillse att dessa mål uppfylls.

- Vid årsmötet valdes såväl nya ledamöter som suppleanter till styrelsen som från och med april 2010 bestått av sju personer. Under året har följande personer varit styrelseledamöter: Michael Bokrot, Anders Lindberg, Ulrika Thell var ledamöter fram till årsmötet. Lovisa Andreasson var ledamot fram till hösten. Tamara Gronowicz och Jane Rosenquist var ledamöter hela året. Henrick Wibell Hellström, Markus Edhlund valdes till ledamöter på årsmötet. Erik Cernjul (vald suppleant på årsmötet) tog Lovisa Andreassons plats som ledamot under hösten.
- Styrelsen har haft styrelsemöten var fjärde vecka regelbundet under året, samt vid behov extramöten. Styrelsen har uppmärksammat att det krävs avsevärt arbete mellan mötena och har arbetat med att finna former som både uppfyller övergripande mål och är förenliga med förutsättningarna hos en lekmannastyrelse. Arbetet med att ta fram beslutsunderlag t ex i form av offerter, löpande kontroll av ekonomi, fastigheten och leverantörer, kontakt med medlemmar och hyresgäster, samt inköp och andra praktiska sysslor, har utförts mellan styrelsemötena.
- Föreningen antog under året nya stadgar som registrerades 2010-07-21 och gäller från detta datum.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har sedan den bildades drivits med underskott. De största utgifterna utgörs av planerat underhåll, räntebetalningar på föreningens lån, samt kostnader för drift, främst fjärrvärme. I underskottet ingår även avskrivningar som inte motsvaras av avsättningar till fonder. För att komma till rätta med underskottet beslöt styrelsen att höja avgifterna med 12% för 2009, 3% för 2010 och 3,5% för 2011. Styrelsen ser det även som prioriterat att i första hand styra intäkter till amorteringar och underhållsåtgärder som leder till långsiktigt sänkta kostnader, och i andra hand till förbättringsarbeten som på ett kostnadseffektivt sätt påtagligt förbättrar boendemiljön för samtliga boende.

I dagsläget täcker inte föreningens intäkter från hyreslägenheter och hyreslokaler föreningens kostnader för drift och underhåll och räntebetalningar för objektens andel av föreningens lån. Styrelsen ser över möjligheterna att öka hyresintäkterna i de fall hyresnivån ligger under hyran för andra jämförbara objekt på orten, att minska ränteutgifterna genom amortering och omläggning av lån, samt att ombilda hyresobjekt till bostadsrätter i de fall marknadshyran för objektet gör fortsatt uthyrning olönsam. Intäkterna från upplåtelsen av lägenhet 58 har använts för planerat underhåll samt amortering av föreningens lån. Under 2011/2012 planeras ytterligare två hyreslokaler ombildas till bostadsrätter.

Föreningen hade vid årets utgång fyra lån på sammanlagt 30 miljoner kronor. Två av lånen på 10 miljoner kronor respektive 12 miljoner kronor hade bunden ränta, de två övriga lånen på 6 miljoner kronor respektive 2 miljoner kronor hade rörlig ränta. Föreningen har under året löst två äldre lån och tecknat tre nya, samt amorterat lån till ett belopp om 1.068.569 kronor.

### **Föreningsmöten och aktiviteter**

Föreningen har under 2010 hållit ett ordinarie årsmöte samt ett extra föreningsmöte då de nya stadgarna antogs. Vid det extra föreningsmötet diskuterades även Stockholms stads förslag på ändrad detaljplan för fastigheterna norr om föreningen, och föreningen beslutade att styrelsen skulle lämna synpunkter avseende behovet av parkering samt placering och höjd på de planerade byggnaderna. Styrelsen lämnade synpunkter i enlighet med föreningsmötets beslut.

Två städdagar har hållits under året.

20

Ett informationsmöte hölls under hösten då styrelsen informerade om den planerade avgiftshöjningen för 2011, de nya och förtydligade råd, regler och riktlinjer som publicerats på hemsidan, samt pågående underhållsarbeten.

### **Föreningens avtal**

Föreningen har löpande avtal med följande bolag 2010:

- Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB anlitas för fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning
- Chinbo Data AB anlitas för ekonomisk förvaltning, inklusive aviseringar av medlemmar och hyresgäster, betalning av leverantörsfakturor, bokföring och arkivering.
- Dina Försäkringar har under 2010 anlits för fullvärdesförsäkring av fastigheten.
- Fortum levererar fjärrvärme och el till fastigheten.
- Stockholm Vatten levererar tappvatten.
- Stockholms Stad Trafikkontoret sköter hämtning av våra hushållssopor.
- Grovsopor, tidningar, kartonger och elavfall hämtas av SITA.
- Städ-Assistans sköter städning av trapphus och allmänna utrymmen inomhus.
- Föreningens avtal med Gröndals Mark & Park för snöröjning och sandning har förnyats.
- Takskottning sköts av Takjour Entreprenad i Stockholm AB.
- Söderkyl AB har under året anlits för service av tvättstugan.
- Avloppsteknik Svenska AB har under året anlits för löpande dokumentation av föreningens underhåll av avlopp.
- Jörgen Schumacher är vår auktoriserade revisor.
- Vi är medlemmar i Svenska Bolån AB som bl a omförhandlar våra banklån.
- Vi är medlemmar i Fastighetsägarna som bland annat ansvarar för förhandlingar av hyror för kvarvarande hyreslägenheter samt funktionskontroll av värmesystemet.
- Comhem och Bredbandsbolaget levererar tjänster i nät inom fastigheten.
- Föreningens hemsida ligger hos webbhotellet Binero AB.
- Styrelsen har ett diskussionsforum som tillhandahålls av StreamSec HB.

### **Underhållsarbeten**

Arbetet med renskärning och kontroll av avloppsstammar som påbörjades under 2009 avslutades under året. Inga större underhållsarbeten planeras under överskådlig tid. Mindre reparationer har utförts där läckor upptäckts.

Efter den stränga vintern 2009/2010 uppmärksammade styrelsen ett icke akut behov av ommålning av tak. Åtgärderna planeras att utföras under 2011.

En obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under 2010. Frånluftsfläktar har bytts i byggnaderna på Bryggvägen och Klyvarvägen. Ventilerna har bytts i de flesta lägenheter, och arbetet med injustering påbörjades under året.

Radonmätningar har skett i ett antal lägenheter och arbetet med radonsanering av den lägenhet som låg över gränsvärdet i 2009 års mätning har fortsatt.

Ett flertal plattsättnings- och murningsarbeten har utförts, bland annat ett par akuta arbeten där vattenläckor från dagvatten upptäckts.

Vi har låtit installera brandlarm i fastigheten på Bryggvägen 4 och Klyvarvägen 4-6-8.

Vi har kontrollerat och åtgärdat rökluckor på Klyvarvägen 4 och 8.

### **Övrigt**

Styrelsen beslutade att fr o m 2010-10-01 genomföra överlåtelsebesiktningar av bostadsrättslägenheter före överlåtelse och som villkor för utträde ur föreningen. Överlåtelsebesiktningar förekommer i de flesta föreningar och avser endast de delar av lägenheten föreningen ansvarar för.

Styrelsen har även uppdaterat föreningens regler för andrahandsuthyrning, lägenhetsunderhåll, ventilation och uppvärmning, fönster, med mera, i enlighet med de nya stadgarna.

Rutinerna för arkivering och dokumentation av styrelsearbetet har skärpts under året. Målsättningen är att framtida styrelser på ett enkelt sätt ska hitta relevant information om tidigare styrelsers arbete och beslut.

### **Jäv**

Avtal med medlemmar och med dem närstående personer och företag bör generellt undvikas av tre skäl:

- Det är svårt att garantera affärsmässighet i avtal med medlemmar i allmänhet och styrelseledamöter i synnerhet. Det kan lätt uppstå misstanke om att enskild medlem gynnas ekonomiskt på övriga medlemmars bekostnad.
  - Avtal med medlemmar kan ge upphov till inlåsnings effekter som försätter föreningen i en besvärlig situation om avtalet måste sägas upp t ex p g a avflyttning.
  - Bristande affärsmässighet och inlåsnings effekter kan även yttra sig i bristfällig kvalitetskontroll och nedsatta sanktionsmöjligheter.
1. Henrick Wibell Hellström anmälde jäv inför beslut om avtal med StreamSec HB avseende webbforum. Avtalet kostar föreningen 1200 kronor per år exklusive moms. Beslutet motiverades av att jävsituationen endast kunde undvikas genom alternativa lösningar som skulle bli antingen mindre säkra, dyrare, svårare att administrera eller leda till ännu högre grad av inlåsnings. Ett alternativ som beaktades var att ersätta Henrick Wibell Hellström för egna utlägg, ett annat att indreda en serverhall i föreningens lokaler, ett tredje att anlita utomstående leverantör för motsvarande tjänst. Avtalets villkor är sådana att föreningen vid uppsägning får tillgång till sina filer och behövlig programvara.
  2. Lovisa Andreasson var frånvarnade då styrelsebeslut om andrahandsuthyrning av hennes lägenhet togs.

### **Avslutande kommentarer**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med stor inverkan på både medlemmarnas boendemiljö och boendekostnader och i de flesta fall på huvuddelen av deras privata förmögenhet. I perioder då föreningen drivs med underskott hamnar fokus oftare på det senare än det förra. Behovet av aktiva medlemmar som engagerar sig i föreningen och styrelsearbetet grundar sig på denna omständighet. Vår förening har en lekmanestyrelse vilket komplicerar dess möjlighet att på ett effektivt sätt kontrollera föreningens verksamhet och ekonomi. Föreningen kommer under överskådlig tid att ha ett behov av medlemmar med intresse av att sätta sig in i villkoren för styrelsearbetet, vilja att dra lärdom av egna och andras erfarenheter och möjlighet att lägga den tid som krävs för att garantera en god ekonomisk utveckling i föreningen.

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

**Styrelsens sammansättning**

Styrelsen till och med föreningsstämman 2011

Ordförande	Henrick Wibell Hellström
Sekreterare	Jane Rosenquist
Kassör	Tamara Gronowicz
Ledamot	Marcus Edhlund
Ledamot	Erik Cernjul

Firmatecknare under året har varit 2 ledamöter tillsammans.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 278 428,02 kr
Årets förlust	-946 813,51 kr
<b>Totalt resultat att disponera</b>	<b>-3 225 241,53 kr</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras på följande sätt:

Avsättning till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna 0,3 % av taxeringsvärdet)	129 915,00 kr
Överföres i ny räkning	-3 355 156,53 kr
<b>Totalt</b>	<b>-3 225 241,53 kr</b>

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

	Not	2010-01-01 -- 2010-12-31	2009-01-01 -- 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>		3 469 214 kr	3 275 756 kr
Hysesintäkter bostäder		560 467 kr	549 392 kr
Hysesintäkter övrigt		1 122 624 kr	1 018 344 kr
Årsavgifter bostäder		1 744 002 kr	1 677 660 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		12 362 kr	14 203 kr
Fastighetsskatt		11 868 kr	11 868 kr
Övriga intäkter		6 140 kr	4 289 kr
<b>Summa Rörelsens intäkter</b>		<b>3 469 214 kr</b>	<b>3 275 756 kr</b>
<u>Resultat efter Rörelsens intäkter</u>		<u>3 469 214 kr</u>	<u>3 275 756 kr</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-363 082 kr	-200 009 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-185 137 kr	-94 070 kr
Planerat underhåll	3	-969 700 kr	-1 125 833 kr
Driftkostnader	4	-952 568 kr	-881 437 kr
Fastighetsförsäkringar		-39 765 kr	-46 398 kr
Fastighetsskatt		-141 346 kr	-165 554 kr
Förvaltningskostnader	5	-145 408 kr	-197 313 kr
Övriga kostnader	6	-73 093 kr	-18 198 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-2 870 099 kr</i>	<i>-2 728 813 kr</i>
<i>Övriga externa kostnader</i>		<i>-64 561 kr</i>	<i>-114 607 kr</i>
<i>Personalkostnader</i>			<i>-93 308 kr</i>
<i>Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	7	<i>-324 276 kr</i>	<i>-324 276 kr</i>
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-3 258 936 kr</b>	<b>-3 261 004 kr</b>
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>210 277 kr</u>	<u>14 752 kr</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		13 kr	80 kr
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		-1 157 146 kr	-1 222 196 kr
<b>Summa Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 157 133 kr</b>	<b>-1 222 116 kr</b>
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-946 856 kr</u>	<u>-1 207 364 kr</u>
<b>Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>			
<i>Övriga skatter</i>		42 kr	
<b>Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>		<b>42 kr</b>	
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>-946 814 kr</u>	<u>-1 207 364 kr</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-946 814 kr</b>	<b>-1 207 364 kr</b>

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 081 907 kr	77 406 183 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		77 081 907 kr	77 406 183 kr
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>77 081 907 kr</b>	<b>77 406 183 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		250 kr	1 671 kr
Övriga fordringar		52 728 kr	31 228 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 997 kr	25 707 kr
<i>Summa Fordringar</i>		128 975 kr	58 606 kr
<i>Kassa och bank</i>		1 174 327 kr	1 380 444 kr
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 303 302 kr</b>	<b>1 439 050 kr</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>78 385 209 kr</b>	<b>78 845 233 kr</b>



	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	8		
Insatser		49 372 500 kr	48 462 500 kr
Upplåtelseavgifter		932 233 kr	342 233 kr
Fond för yttre underhåll		434 757 kr	304 842 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		50 739 490 kr	49 109 575 kr
<i>Ansamlad förlust</i>	8		
Balanserad vinst eller förlust		-2 278 428 kr	-941 149 kr
Årets resultat		-946 814 kr	-1 207 364 kr
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-3 225 242 kr	-2 148 513 kr
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>47 514 248 kr</b>	<b>46 961 062 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	9	30 000 000 kr	31 068 569 kr
<i>Övriga skulder</i>		61 425 kr	43 917 kr
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 061 425 kr</b>	<b>31 112 486 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Leverantörsskulder</i>		429 123 kr	296 149 kr
<i>Skatteskulder</i>			84 555 kr
<i>Övriga skulder</i>		19 607 kr	43 608 kr
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	10	360 806 kr	347 373 kr
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>809 536 kr</b>	<b>771 685 kr</b>
<b>Summa Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>78 385 209 kr</b>	<b>78 845 233 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:

Byggnader	0,75 %
-----------	--------

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 har inte utgått.

#### *Skulder*

Skulder redovisas med nominellt belopp.

**Allmänna notupplysningar**

**Not nr 1 Fastighetsskötsel**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Snörenhållning	157 984	21 911
Städning	58 805	58 200
Fastighetsskötsel, grundavtal	56 528	85 045
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	51 011	34 854
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	38 753	0
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>363 082</b>	<b>200 009</b>

**Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	39 634	25 682
Löpande underhåll av lokaler	20 907	11 270
Löpande underhåll, nycklar	17 500	2 395
Löpande underhåll, tele/TV/porttele/antennanläggning	15 590	0
Löpande underhåll, värme	15 121	2 490
Löpande underhåll, tvättutrustning	14 230	1 614
Löpande underhåll, ventilation	13 397	0
Löpande underhåll av installationer	12 031	0
Övrigt	36 728	50 620
<b>Summa Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>185 137</b>	<b>94 070</b>

**Not nr 3 Planerat underhåll**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Planerat underhåll, ventilation	553 909	0
Renovering av lgh 58 inför försäljning	149 471	0
Planerat underhåll av markytor	124 026	252 200
Planerat underhåll av lokaler	63 000	0
Planerat underhåll, avloppsrör	37 470	181 555
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	34 572	643 533
Övrigt	7 250	48 545
<b>Summa Planerat underhåll</b>	<b>969 700</b>	<b>1 125 833</b>

**Not nr 4 Driftskostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fjärrvärme	701 877	643 319
Fastighetsel	91 431	98 722
Vatten	79 699	74 811
Sophämtning	79 561	64 585
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>952 568</b>	<b>881 437</b>

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

**Not nr 5**

<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ekonomiförvaltning, grundavtal	66 098	99 449
Teknisk förvaltning, tillägg	40 485	25 352
Teknisk förvaltning, grundavtal	16 575	36 117
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	6 625	9 363
Ekonomiförvaltning, porto	5 624	6 356
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	5 385	9 309
Ekonomiförvaltning, tillägg	1 792	11 367
Övrigt	2 825	0
<b>Summa</b>		
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>145 408</b>	<b>197 313</b>

**Not nr 6 Övriga kostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Mäklararvoden	37 500	0
Kabel-TV	12 969	10 967
Övrigt	22 624	7 232
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>73 093</b>	<b>18 198</b>

**Not 7**

**Byggnader och mark, avskrivningar** **2010-12-31** **2009-12-31**

**Byggnad**

*Ackumulerade  
anskaffningsvärden*

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

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-1 134 967	-810 691 kr
Årets avskrivningar enligt plan	-324 276	-324 276 kr
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-1 459 243</i>	<i>-1 134 967 kr</i>

**Bokfört värde byggnad**

**41 777 660** **42 101 936 kr**

**Mark**

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

*Utgående bokfört värde  
byggnad och mark*

*77 081 907 kr* *77 406 183 kr*

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	32 200 000	29 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	20 728 000	13 705 000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>52 928 000</b>	<b>43 305 000 kr</b>

*20*

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

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	46 200 000	34 000 000 kr
Lokaler	6 728 000	9 305 000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>52 928 000</b>	<b>43 305 000 kr</b>

<b>Not nr 8 Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Uppl.avgifter</b>	<b>Fond ytre uh</b>	<b>Bal.resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	48 462 500	342 233	304 842	-941 149	-1 207 364
Inbetalt under året	910 000	590 000			
Bal. av föreg. års resultat				-1 207 364	1 207 364
Avsättn. fond ytre uh			129 915	-129 915	
Årets resultat					-946 814
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 372 500</b>	<b>932 233</b>	<b>434 757</b>	<b>-2 278 428</b>	<b>-946 814</b>

<b>Not nr 9 Skulder kreditinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Bundet till</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Swedbank 8803-9, 275 312 476-3			0	-12 000 000
Swedbank AB 2757290669			0	-7 068 569
SEB 321 520 23	2,41%	2011-04-28	-2 000 000	0
SEB 320 171 50	2,46%	2011-02-28	-6 000 000	0
SEB 321 520 15	3,96%	2015-04-28	-10 000 000	0
Swedbank 8803-9, 275 312 481-3	4,23%	2011-04-27	-12 000 000	-12 000 000
<b>Summa Skulder kreditinstitut</b>			<b>-30 000 000</b>	<b>-31 068 569</b>

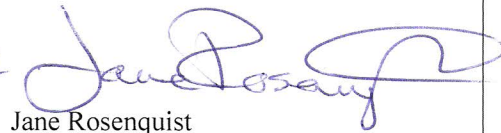
<b>Not nr 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Beräknat arvode för revision	-10 000	-10 000
Upplupna räntekostnader	-18 266	0
Förutbetalda medlemsavgifter	-332 540	-327 790
Övrigt	0	-9 583
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-360 806</b>	<b>-347 373</b>

*no*

Stockholm 2011-04-18  
Brf Härden 115

  
Henrick Wibell Hellström


  
Tamara Gronowicz

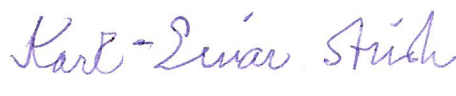
  
Jane Rosenquist

  
Marcus Edhlund

  
Erik Cernjul  
*Suppleant för Lovisa Andreasson*

Vår revisionsberättelse har angivits 2011-04-21

  
Jörgen Schumacher  
auktoriserad revisor

  
Karl Einar Stridh  
intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 115  
Org.nr 769 608 - 3281

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Härden 115 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

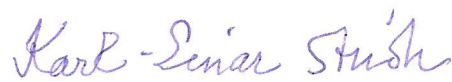
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2011



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor



Karl Einar Stridh  
Internrevisor