

# Brf Härden 115

769608-3281

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning

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

*[Handwritten signatures]*

**Styrelsen för**  
**Bostadsrättsföreningen Härden 115 i Hägerstens församling, Stockholms Kommun**  
**med organisationsnummer 769608-3281,**  
**avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012.**

**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 2012 års utgång hade föreningen 60 lägenheter, varav:*

51 st bostadsrätter  
9 st hyresrätter

*Lägenheterna är fördelade enligt följande:*

13 st	1 rum och kookskåp/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, 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

Föreningen hyrde under 2012 ut 11 st lokaler för kontor, förråd, lager, frisörsalong och garage. Ett par lokalhyresgäster har hyrt två lokaler, en av dessa lokaler är uppsagd från 31/12 2012.

Lgh 59 och 60 som under 2011 gjorts om från lokal till lägenheter, såldes under våren 2012 som bostadsrätter efter renoveringsarbeten. Insats och avgift beräknades efter bostadsyta enligt samma princip som för övriga bostadsrätter.

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.

*L*

*MS MP ef*  
*KJ*

### 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 5 ledamöter fram till ordinarie stämma och därefter 7 ledamöter.

Från 2011 och fram till ordinarie föreningsstämman 2012 bestod styrelsen av: Henrick Wibell Hellström, ordförande, Tamara Gronowicz, Lisa Ståhl, Rickard Persson och Knut Joensen.

Från ordinarie föreningsstämma 2012 har styrelsen bestått av:

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

Stämman 2012 valde revisorer enligt följande:

Externrevisor:	PWC, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.
Internrevisor:	Anita Nordkvist.
1:a suppleant till internrevisor:	Karl-Einar Stridh.
2:a suppleant till internrevisor:	Michael Bokrot.
Valberedningen består av:	Pelle Risell, Michael Bokrot och Hanna Justad.

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.

**Några exempel på övriga ärenden som hanterades av styrelsen under det gångna året:**

Klagomål och tvister, olika frågeställningar kring lokaler, förråd och lägenheter, samt medlemmars renoveringar och ombyggnader. Underhåll redovisas separat.

Styrelsen har haft kontakt med jurister från Fastighetsägarna som gjort besiktning med Hyresgästföreningen inför hyresförhandling för föreningens kvarvarande hyresrätter.

Styrelsen har även haft kontakt med Fastighetsägarnas jurister, bland annat i frågan om medlemmars tillstånd vid renoveringar.

Två ledamöter har deltagit på Fastighetsägarnas kurs i styrelsearbete. Ordförande och en ledamot har deltagit på Fastighetsägarnas informationsmöte om hyresförhandlingar.

**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.

**Enkät beträffande parkeringsbehov.**

En enkät beträffande behov av garageplats och intresse för detta; delades ut under våren 2012. 18 svar kom in på 48 utdelade enkäter vilket gav en svarsfrekvens på 37,5 %.

Av svaren kan man dra följande slutsatser:

- Det finns ett visst intresse för parkering inomhus (6 svarade att de skulle kunna vara intresserade att hyra p-plats) men det finns en begränsning i vad de flesta kan tänka sig betala per månad, alternativt förutsätts att hela föreningen är med på att täcka garagekostnaden.
- De flesta (16 av 18) ansåg att föreningen borde fortsätta hyra ut fastighetens garagelokal till marknadsmässiga villkor i stället för att göra om till parkeringsgarage, så länge det är mest ekonomiskt fördelaktigt för föreningen och bidrar till att hålla kostnaderna nere för alla medlemmar i föreningen.

Styrelsens slutsats var att föreningen bör avvakta några år och se hur parkeringssituationen och marknaden förändras. Redovisningen av enkäten delades ut till medlemmarna 20/8-2012 och finns fortfarande att tillgå för den som är intresserad av detaljerna.

**Föreningsmöten och aktiviteter**

2 städdagar har hållits under året, vårstäddagen 9 juni och höststäddagen 10 november 2012. Påfyllning av ny jord, rensning och kalkning av rabatter, städning av grovsoprummet och gården, sopning av källargångar samt grillning var några av aktiviteterna på städdagarna.

Styrelsen tackar alla som har deltagit i städdagarna och på olika sätt tagit egna initiativ för hjälpa till i föreningen, vi har bl.a. fått en fin hög stege och folk har ryckt ut för att skotta när vi drabbades av en snöstorm i december 2012.

**Medlemsmöten**

Årsmötet hölls 13 juni 2012 i Snabbköpet på Ljusstöparbacken 1.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens rörliga lån på 11.150.000 kr hos SEB amorterades av med 2.150.000 kr. Pengarna kom från försäljning av lgh 59 och 60. Resterande 9 miljoner kr flyttades över i maj från SEB till SHB Svenska Handelsbanken. Lånet bands på 2 år med ränta 3,1 %.

### **Avgifts- och hyreshöjningar**

- Avtal för hyreslokaler omförhandlas löpande av styrelsen.
- Bostadshyresgästerna fick hyran höjd med 5 % under 2012, den förhandlingen sköttes av Hyresgästföreningen och av Fastighetsägarna som företrädare Brf Härden 115.
- Avgifterna för bostadsrätterna för 2013 ligger kvar på samma nivå som under 2012.

### **Föreningens avtal, medlemskap, mm.**

1. Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB för fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning t.o.m. 2012-12-31
2. Chinbo 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 hushållsopor
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 och årlig besiktning 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 diskussionsforum 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. PWC, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB är från årsstämman 2012 föreningens auktoriserade revisor. Jörgen Schumacher var föreningens externa revisor fram till årsstämman 2012.
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
20. NVS serviceavtal för fjärrvärme, värme, kall- och varmvattensystem.
21. Bravida Klimatservice för service av ventilationen i fastigheten

### **Underhållsarbeten**

Styrelsen ansvarar för att planera, besluta och låta utföra underhållsarbeten i fastigheten.

I den ekonomiska planen från 2006 angavs 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.

I enlighet med vad som tidigare nämnts kommer anbud för olika alternativa åtgärder att tas in.

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

Ytterligare indikationer på renoveringsbehovet/kostnader för åtgärder kommer att ges via de undersökningar som görs av tänkbara entreprenörer före skrivning av anbud. Arbetet fortskrider under 2013.

Stadsbyggnadskontoret beviljade bygglov för fönsterrenovering med eventuellt byte av material i ytterbågar och utvändigt beklädnad av karmar med aluminiumprofiler.

Byte av äldre stamventiler i källare är ett pågående arbete som utförs efter löpande kontroller. Under 2012 kartlades behov av byte av ventiler och avloppsstammar i källaren på Gröndalsvägen och Klyvarvägen, arbetena kommer att genomföras under 2013.

Styrelsen fortsätter arbeta för minskad el- och energiförbrukning i fastigheten.

Nya och täta rökluckor monterades under 2012 på Klyvarvägen, energisnåla armaturer installerades i samtliga allmänna utrymmen, nya rörelsedetektorer monterades i tvättstugan, förråd, cykelrum och grovsoprummet. Befintliga armaturer i trapphus och andra utrymmen har besiktats och åtgärdats där behov fanns.

Entrépartiet i ett av kontoren på Gröndalsvägen byttes ut slutet på året.

Under 2012 installerades ny tidsstyrning för utebelysningen och tvättstugan.

Radonmätningar och radonsanering fortsatte under 2011 och 2012. Ärendet avslutades 2012 hos Miljöförvaltningen.

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.

Plattarbetena på gården blev klara under 2012.

Fasaden mot Gröndalsvägen fick under 2012 nytt klotterskydd.

Konventionell isolering av kattvindar. Arbetet skedde i 2 etapper under 2011. En tredje och sista etapp är kvar.

Två nya cykelställ monterades på gården och framför ingången till Bryggvägen 4.

Föreningen fick 2012 godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Injektering användes under 2012 för underhåll av fastighetens grund i ett utrymme på Gröndalsvägen 104.

En besiktning av stickledningar i 6 lägenheter med speciella lösningar genomfördes, relining av dessa är planerad.

I maj 2012 byttes två dagvattenledningar och två brunnar på Bryggvägen 4. I samband med det byttes också beläggningen på den låga trappa som fanns i anslutning till porten. Locket till brunnen utanför porten frilades för framtida spolning/underhåll av systemet.

Samtliga dagvattenledningar och brunnar på gården, marken och på terrasserna spolades sommaren 2012.

*L*

*KJ MH G AP MS*  
*JP*

Styrelsen fortsatte att arbeta med brandskydd och säkerhet i fastigheten. Nya brandvarnare installerades i bostäder och lokaler. Brytskydd installerades på ett par dörrar på Klyvarvägen. Brandlarm finns sedan tidigare i huset på Bryggvägen-Klyvarvägen.

Styrelsen beslutade under 2012 att ansöka om bygglov för ombyggnad av det gamla cisternrummet på Bryggvägen 4 till förrådslokal, samt att ansöka om bygglov för ombyggnad av lokal 5004 till lägenhet.

Upphandling av ny fastighetsskötsel genomfördes under 2012. Åkerlunds Fastighetsservice AB utför skötseln av fastigheten fr. o. m. 2013-01-01.

Föreningen har hittills gjort relativt mycket underhåll varje år och kommer att fortsätta på samma sätt i den takt som krävs och är möjlig med hänsyn till behoven och ekonomin. Allt underhåll görs utan upptagning av nya lån.

#### **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 som köpare och säljare gör gemensamt för att fastställa lägenhetens skick vid överlåtelsen.

Välkommbrev 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**

Mälar El AB har utfört elarbeten i föreningen; Rickard Persson arbetar på det företaget. Hela styrelsen har varit införstådd i förhållandet.

**Flerårsjämförelse med nyckeltal**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning tkr	2992	3068	3264	3457	3511	3817
Vakans hyresobjekt tkr	0	17	8	31	20	21
Resultat tkr	-256	-348	-1207	-947	-711	-494
Kassalikviditet %	106%	249%	186%	161%	109%	202%
Likvida medel tkr	1212	2592	1380	1174	1262	1692
Fond för yttre fastighetsunderhåll tkr	45	175	305	435	565	723
m <sup>2</sup> bostadsyta	3371	3371	3371	3423	3511	3511
varav m <sup>2</sup> ej upplåten bostadsyta	683	616	616	616	662	574
m <sup>2</sup> lokalyta	1846	1846	1846	1794	1706	1706
Lån tkr	31069	31069	31069	30000	29150	27000
Utestående insatser tkr	12002	10830	10830	10830	11635	10095
Årsavgifter per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	540	548	609	621	642	702
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	11558	11277	11277	10687	10232	9193
Lån per m <sup>2</sup> lokalyta kr	10329	10963	10963	10686	10267	9909
Insats per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	17500	17500	17500	17500	17500	17500
Genomsnittlig skuldränta %	3,99%	4,58%	3,93%	3,86%	3,97%	3,86%
Fastighetens belåningsgrad %	39,80%	39,97%	40,14%	38,92%	37,64%	35,02%
Taxeringsvärde tkr	43305	43305	43305	52928	52928	52928

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 224 538,06 kr
Årets förlust	-493 697,52 kr
<b>Totalt resultat att disponera</b>	<b>-4 718 235,58 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)	-4 877 019,58 kr

<b>Totalt</b>	<b>-4 718 235,58 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.



	Not	2012-01-01 -- 2012-12-31	2011-01-01 -- 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>		3 845 755 kr	3 538 578 kr
Hysesintäkter bostäder		556 612 kr	554 475 kr
Hysesintäkter övrigt		1 132 563 kr	1 140 838 kr
Årsavgifter bostäder		2 061 194 kr	1 828 470 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		-20 405 kr	-34 252 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		18 598 kr	9 202 kr
Fastighetsskatt		28 446 kr	27 292 kr
Övriga intäkter		55 607 kr	35 kr
<b>Summa Rörelsens intäkter</b>		<b>3 845 755 kr</b>	<b>3 538 578 kr</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-256 144 kr	-212 225 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-281 254 kr	-495 918 kr
Planerat underhåll	3	-905 891 kr	-636 257 kr
Driftskostnader	4	-892 303 kr	-874 628 kr
Fastighetsförsäkringar		-44 050 kr	-20 618 kr
Fastighetsskatt		-145 089 kr	-145 400 kr
Förvaltningskostnader	5	-130 231 kr	-162 136 kr
Övriga kostnader	6	-162 759 kr	-80 515 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-2 817 722 kr</i>	<i>-2 627 698 kr</i>
<i>Övriga externa kostnader</i>		<i>-66 331 kr</i>	<i>-69 292 kr</i>
<i>Personalkostnader</i>	7	<i>-63 574 kr</i>	<i>-41 082 kr</i>
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>	8	<i>-354 504 kr</i>	<i>-354 504 kr</i>
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-3 302 130 kr</b>	<b>-3 092 575 kr</b>
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>543 624 kr</u>	<u>446 002 kr</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		1 246 kr	699 kr
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		-1 042 474 kr	-1 158 576 kr
<b>Summa Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 041 228 kr</b>	<b>-1 157 877 kr</b>
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-497 604 kr</u>	<u>-711 875 kr</u>
<b>Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>			
<i>Övriga skatter</i>		3 906 kr	1 277 kr
<b>Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>		<b>3 906 kr</b>	<b>1 277 kr</b>
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>-493 698 kr</u>	<u>-710 598 kr</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-493 698 kr</b>	<b>-710 598 kr</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 RKJ, III, E, F, MS, JB

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	77 095 748 kr	77 450 252 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		77 095 748 kr	77 450 252 kr
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>77 095 748 kr</b>	<b>77 450 252 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		825 kr	1 750 kr
Övriga fordringar		32 080 kr	31 784 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 746 kr	40 117 kr
Aktuella skattefordringar		17 700 kr	17 389 kr
<i>Summa Fordringar</i>		70 351 kr	91 040 kr
<i>Kassa och bank</i>		1 692 161 kr	1 262 856 kr
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 762 512 kr</b>	<b>1 353 896 kr</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>78 858 260 kr</b>	<b>78 804 148 kr</b>

KJ. W  
R 76 JB E F MS

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	9		
Insatser		51 647 500 kr	50 107 500 kr
Upplåtelseavgifter		3 267 233 kr	1 747 233 kr
Fond för yttre underhåll		723 456 kr	564 672 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		55 638 189 kr	52 419 405 kr
<i>Ansamlad förlust</i>	9		
Balanserad vinst eller förlust		-4 224 538 kr	-3 355 157 kr
Årets resultat		-493 698 kr	-710 598 kr
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-4 718 236 kr	-4 065 754 kr
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>50 919 953 kr</b>	<b>48 353 651 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	10	27 000 000 kr	29 150 000 kr
<i>Övriga skulder</i>		67 830 kr	61 425 kr
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>27 067 830 kr</b>	<b>29 211 425 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Leverantörsskulder</i>		349 207 kr	817 240 kr
<i>Övriga skulder</i>		20 464 kr	26 730 kr
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	11	500 806 kr	395 102 kr
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>870 477 kr</b>	<b>1 239 072 kr</b>
<b>Summa Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>78 858 260 kr</b>	<b>78 804 148 kr</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	50 000 000 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. Arvodet till styrelsen 2011/2012 har utgått.

#### **Skulder**

Skulder redovisas med nominellt belopp. 2

Handwritten signatures and initials: K, B, J, T, A, W, S.

## Almänna notupplysningar

<b>Not nr 1 Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Snörenhållning	95 161	41 462
Städning	60 740	61 452
Fastighetsskötsel, grundavtal	56 022	73 496
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	29 324	26 781
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 250	0
Övrigt	2 646	9 034
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>256 144</b>	<b>212 225</b>

<b>Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	58 022	139 921
Löpande underhåll av bostäder	55 627	1 513
Löpande underhåll, VVS/sanitet	55 397	2 035
Löpande underhåll, tvättutrustning	45 402	34 791
Löpande underhåll, el	23 477	5 232
Löpande underhåll, nycklar, lås och passersystem	12 142	24 249
Löpande underhåll, avloppsrör	6 674	130 633
Löpande underhåll, ventilation	3 383	20 038
Löpande underhåll, fönster	0	31 230
Övrigt	21 131	106 276
<b>Summa Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>281 254</b>	<b>495 918</b>

<b>Not nr 3 Planerat underhåll</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Renovering av lgh 59 och 60 inför försäljning	254 820	636 257
Planerat underhåll av markytor	207 748	0
Planerat underhåll av installationer	96 572	0
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	84 702	0
Planerat underhåll av lokaler	77 826	0
Planerat underhåll, fasader	66 981	0
Planerat underhåll, ventilation	39 593	0
Planerat underhåll, fönster	32 475	0
Planerat underhåll, avloppsrör	31 573	0
Övrigt	13 600	0
<b>Summa Planerat underhåll</b>	<b>905 891</b>	<b>636 257</b>

<b>Not nr 4 Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fjärrvärme	653 586	627 123
Vatten	88 372	85 803
Fastighetsel	82 182	87 970
Sophämtning	68 163	73 733
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>892 303</b>	<b>874 628</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
114  
KJ KEGG MW

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

<b>Not nr 5 Förvaltningskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ekonomiförvaltning, grundavtal	87 342	84 394
Teknisk förvaltning, grundavtal	16 426	27 026
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	15 088	9 363
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	8 250	5 884
Fastighetsförvaltning, ofördelat	0	20 077
Övrigt	3 125	15 393
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>130 231</b>	<b>162 136</b>

<b>Not nr 6 Övriga kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Mäklararvoden	89 505	45 338
Förhandlingsersättning	55 487	17 369
Kabel-TV	12 609	12 058
Övrigt	5 158	5 750
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>162 759</b>	<b>80 515</b>

<b>Not nr 7</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	44 000	30 500
Lagstadgade sociala avgifter	13 824	9 582
Utbildning	4 750	0
Revisionsarvode, internrevisor	1 000	1 000
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>63 574</b>	<b>41 082</b>

<b>Not nr 8 Avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Byggnad</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
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>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	1 783 519	1 459 243
Årets avskrivningar enligt plan	324 276	324 276
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>2 107 795</i>	<i>1 783 519</i>
<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>41 129 108</b>	<b>41 453 384</b>

<b>Ventilation</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	211 884	0
Årets inköp	0	211 884
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>211 884</i>	<i>211 884</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	8 472	0
Årets avskrivningar enligt plan	8 472	8 472
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>16 944</i>	<i>8 472</i>
<b>Bokfört värde Ventilation</b>	<b>194 940</b>	<b>203 412</b>

*KJ*  
*PP*  
*Ze*  
*g*  
*u*

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

**Tak**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

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

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	15 168	0
Årets avskrivningar enligt plan	15 168	15 168
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	30 336	15 168

**Bokfört värde Tak** **348 988** **364 156**

**Isolering av vind**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

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

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	6 588	0
Årets avskrivningar enligt plan	6 588	6 588
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	13 176	6 588

**Bokfört värde Isolering av vind** **118 465** **125 053**

**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* *354 504* *354 504*

*Totalt utgående anskaffningsvärde* *79 263 999* *79 263 999*

*Totalt utgående ackumulerade avskrivningar* *2 168 251* *1 813 747*

*Totalt utgående bokfört värde byggnad* *41 791 501* *42 146 005*

*Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark* *77 095 748* *77 450 252*

**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>

*7*

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

Not nr 9 Eget kapital	Insatser	Upplavgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 107 500	1 747 233	564 672	-3 355 157	-710 598
Inbetalt under året	1 540 000	1 520 000			
Bal. av föreg. års resultat				-710 598	710 598
Avsättn. fond yttre uh			158 784	-158 784	
Årets resultat					-493 698
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 647 500</b>	<b>3 267 233</b>	<b>723 456</b>	<b>-4 224 538</b>	<b>-493 698</b>

**Not nr 10**

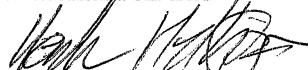
Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2012-12-31	2011-12-31
SEB 320 171 50	4,16%	2014-01-28	-6 000 000	-6 000 000
SEB 321 520 15	3,96%	2015-04-28	-10 000 000	-10 000 000
SEB 321 520 23	4,16%	2014-01-28	-2 000 000	-2 000 000
SEB 334 061 34			0	-11 150 000
Stadshypotek 553575	3,10%	2014-06-01	-9 000 000	0
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>			<b>-27 000 000</b>	<b>-29 150 000</b>

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

	2012-12-31	2011-12-31
Beräknat arvode för revision	-10 000	-10 000
Upplupna räntekostnader	-29 290	-10 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-60 788	-12 185
Förutbetalda medlemsavgifter	-400 728	-362 284
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-500 806</b>	<b>-395 102</b>

Stockholm 2013-06-16

**Brf Härden 115**



Henrick Wibell Hellström



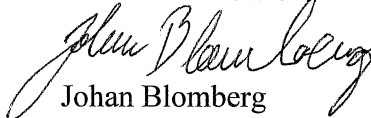
Tamara Gronowicz



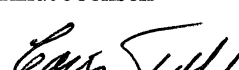
Knut Joensen



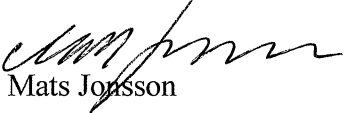
Rickard Persson



Johan Blomberg



Carina Falk



Mats Jonsson

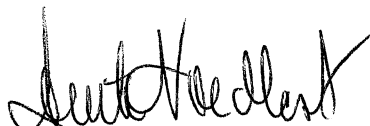
Vår revisionsberättelse har angivits 2013-06-20



Mats Ekman

auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Anita Nordkvist

internrevisor



# 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 2012.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2012 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 för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för räkenskapsåret 2012.

#### 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

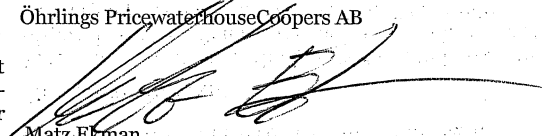
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

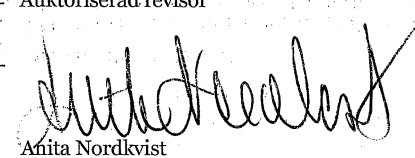
#### Uttalanden

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

Stockholm den 20 juni 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

  
Anita Nordkvist  
Från föreningen