

Brf Härden 115

769608-3281

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13
Underskrifter	18

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Härden 115 i Hägerstens församling, Stockholms Kommun
med organisationsnummer 769608-3281,
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Härden 115 äger fastigheten Stockholm Toppseglet 22 i Stockholmskommun. Byggnaderna uppfördes 1957 och bostadsrättsföreningen Härden 115 registrerades 2002-05-06. Den sista juni 2006 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.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Vid 2014 års utgång hade föreningen 62 lägenheter fördelat på 54 bostadsrätter och 8 hyresrätter samt 10 lokaler för lager, förråd, kontor, garage och frisersalong. Samtliga lokaler var uthyrda.

Som är fördelade enligt följande:

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

Totala lägenhetsytan i föreningen var 3584 kvm, medan totala lokalytan var 1655 kvm vid utgången av 2014.

Tomtarealen är 2928 kvm. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.
Bostadsrättsinnehavare bör ha bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring.

Föreningen har de senaste åren gjort om ett antal lokaler till lägenheter (lägenhet nr 58, 59, 60, 61, 62) som upplåtits med bostadsrätt.

I samtliga fall har detta lett till ett kapitaltillskott till föreningen och är en viktig förklaring till att föreningens ekonomi är i gott skick.

Föreningen gjorde i ordning ett litet förråd i källarplan på Klyvarvägen 6, förrådet hyrdes ut efter annonsering och budgivning i början av 2014. Lägenhet 62 som tidigare varit lokal såldes efter totalrenovering i maj 2014. Lgh 9 blev bostadsrätt under 2014, lägenheten såldes efter totalrenovering i november 2014.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens nu gällande stadgar blev registrerade hos Bolagsverket 2015-01-09.

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

Styrelsen

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 bostadsrätthavare 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 sju ledamöter och en suppleant fram till ordinarie stämma 2014 och därefter av fem ledamöter och en suppleant.

Från ordinarie föreningsstämma 2014 har styrelsen bestått av:

Styrelseledamöter:

- Henrick Wibell Hellström, kvar på ett år.
- Tamara Gronowicz, kvar på ett år.
- Rickard Persson, kvar på ett år.
- Knut Joensen, kvar på ett år.
- Christopher Bokrot, vald på två år.

Suppleant:

- Tomas Klinta, nyvald på ett år.

Stämman 2014 valde revisorer enligt följande:

- Externrevisor: PWC, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.
- Internrevisor: Pelle Risell
- Suppleant till internrevisor: Martin Bergén
- Valberedningen består av Lisa Ståhl och Elisabeth Fahlén.

Firmatecknare under året har varit styrelsen eller 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.



Brf Härden 115
Org.nr 769608-3281

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

Information från styrelsen

Styrelsen har informerat medlemmar och hyresgäster om bl.a. underhållsinsatser genom anslag på anslagstavlorna i trappuppgångarna, i grovsoprummet och vid behov på ytterdörrarna. Föreningens hemsida www.harden.se har uppdaterats löpande. Informationsbrev, kallelser till möten och protokoll från medlemsmöten har lämnats i brevkasten.

Föreningsmöten och aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, vårstäddag 14 juni 2014 och höststäddag 8 november 2014. En kräftsitiva anordnades i augusti.

Föreningens avtal, medlemskap, mm.

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

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. Anslutning av fläkt till ventilationskanal får inte göras och radiatorer får inte tas bort från lägenheter. 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 överlåtelsebesiktningar varken ersätter expertbesiktningar av enskilda arbeten, eller den besiktning som köpare och säljare gör gemensamt för att fastställa lägenhetens skick vid överlåtelsen. Välkomstbrev med praktisk information delas ut till nya medlemmar.

Övrigt

Det har då och då varit ordningsproblem i grovsoprummet där stora mängder byggnadsavfall lämnats. En del saker lämnas också i källargångar. Barnvagnsrum ska inte användas för permanent förvaring av barnvagnar som inte längre används och det är så tråkigt när sopor hamnar i barnvagnsrummen.

En vattenledning utanför Klyvarvägen 6 sprang läck i juni 2014. Det dröjde innan Stockholm Vatten återställde marken efter lagning av ledningen och vi fick översvämning i källaren flera gånger på grund av kraftiga regn.

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

Jävsproblematik

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

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsåret

Medlemsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 juni 2014.

Extra föreningsstämma hölls 4 december 2014. Stämman antog nya stadgar.

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

Föreningens ekonomi

Två lån på totalt åtta miljoner kronor omförhandlades i januari 2014. I samband med omförhandlingen gjordes en amortering på en miljon kronor. Rörlig tremånaders STIBOR ränta valdes för de kvarvarande lånen på 7 miljoner. I juni 2014 flyttades ett lån på 9 miljoner från SHB till SEB efter omförhandling. Lånet bands på tre år till 2,11 % ränta.

I september gjordes en amortering på en halv miljon kronor. Vid utgången av 2014 hade föreningen 25,5 miljoner i lån, det är en minskning med drygt 5,5 miljoner sedan 2009.

Ombyggnad av lokaler till bostadsrätter och den låga räntenivån har lett till att föreningen har kunnat göra nödvändiga underhållsinsatser varje år och samtidigt amortera på lånen.

Ytterligare amortering kommer att göras i början av 2015, pengarna kommer från upplåtelsen av lägenhet 9.



Avgifts- och hyreshöjningar

Avtal för hyreslokaler omförhandlas löpande av styrelsen. Fastighetsägarna AB företräder föreningen vid årliga förhandlingar av bostadshyror med Hyresgästföreningen.

Bostadshyresgästerna fick hyran höjd med 1,5 % under 2014.

Styrelsen beslutade om en justering av avgifter för bostadsrätter på 0,23 % för 2015.

Underhållsarbeten och ombyggnader

En liten lokal på Bryggvägen 4 byggdes om till bostadsrätt som såldes under andra kvartalet.

Ett litet förråd som hör till den här lägenheten byggdes i källaren på Bryggvägen 4.

Föreningen tog över en hyresrätt på Bryggvägen 4 i juni, lägenheten som är en 3:a om 63 kvm totalrenoverades och uppläts med bostadsrätt under sista kvartalet 2014.

Ett gammalt soprum på Klyvarvägen 8 gjordes om till ett modernt städrum med ny branddörr. Det gamla städrummet på Klyvarvägen 6 gjordes om till WC, lokalen som fanns bredvid det gamla städrummet sades upp och utrymmet gjordes om till dusch och ett litet förråd för föreningens behov.

Tvättstugan och torkrummet blev ommålade i början av året, senare byttes den gamla grovtvättmaskinen ut och en bred branddörr monterades i en av ingångarna till tvättstugan. Det är flera maskiner som kommer att behöva bytas ut i nära framtid, den bredare dörren kommer att underlätta transporter av gamla och nya maskiner. Bättringsmålning i trapphusen gjordes också i början av året. Gårdsplanket målades om på försommaren. Alla målningsarbeten utfördes av JF Måleriteam AB. Skadade stuprör, vattenutkastare och kupor byttes ut under våren av Takjour AB. En gammal fläkt togs bort från taket på Gröndalsvägen 106.

En ny branddörr installerades mellan Bryggvägen 4 och Klyvarvägen 4, den gamla dörren hade gått sönder. Tre nya luckor till vindar och tre nya luckor till kattvindar vid terrasserna monterades under hösten 2014. Alla de nya luckorna är låsbara, luckorna till kattvindarna ska underlätta underhåll av dagvattenledningar som betjänar terrasserna. Föreningen har anlitat Dörrakuten AB för byte av dörrarna och luckorna.

Brunnar och stuprör spolades under hösten och avloppsledningarna från tvättmaskinerna gjordes rena vid samma tillfälle av Ragnsells AB. Stickedningar från badrum/WC och kök/pentry rengjordes i november 2014, det är en åtgärd som görs vart femte år av Avloppsteknik Svenska AB. Två dagvattenledningar på Bryggvägen relinades och filmning av en dagvattenledning från terrasserna på Klyvarvägen 8 gjordes under slutet av året.

Även i år gjordes omfattande arbeten på föreningens rörsystem. Ett stort antal ventiler på radiatorstammar byttes ut på Gröndalsvägen och Bryggvägen. Vi har fortsatt att byta ut gamla avstängningsventiler på tappvattenstammarna. Föreningens nya WC, dusch, och städrum har fått nya avloppsledningar och tappvattenledningar. Föreningen har också stambytt ett kök som låg på bottenvåningen på Bryggvägen 4. En avgasare har installerats för att ta bort syre ur vattnet i radiatorkretsar, detta ska förlänga livslängden på systemet. Föreningen anlitar Våtrumsteknik AB för rörarbeten, asbetsanering av rör har gjorts av Ocab AB och återisolering har gjorts av Universalisolering AB.

Injektering av en bergvägg gjordes under hösten. Lösa plattor på gården sattes fast under slutet av sommaren. Frisersalongen fick en ny dörr med isolerglas. Under december 2014 beställde föreningen montering av platsbyggda isolerrutor till balkongpartier i lägenheter. Uppmätningen av rutorna gjordes i december och monteringen utfördes i januari 2015 av

Brf Härden 115
Org.nr 769608-3281

Grundels Fönstersystem AB. I december 2014 gjordes tilläggsisolering bakom bröstningen på en balkong. Tilläggsisolering av bröstningen på samtliga balkonger ska genomföras under 2015.

Framtida sophantering: Föreningen har planerat för en ny avfallshörna på Gröndalsvägen. Ritningarna för hörnan är klara, offerter för behållare har tagits in och föreningen har varit i kontakt med Stadsbyggnadskontoret gällande bygglov. I den nya hörnan kommer det att finnas nergrävda behållare för hushållssopor och matavfall. Sopskåp kommer att finnas för insamling av tidningar, glas, metall, plast och pappersförpackningar. Nya sopskåp med större volym kommer att ställas på Bryggvägen 4. Behållarna kommer att vara låsta. Grovsoprummet kommer att stängas.

Slutkommentar

Föreningen fortsätter att arbeta med underhållsåtgärder i fastigheten, ekonomin är i balans och i dagsläget ser framtiden ljus ut.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antalet tillkommande medlemmar	12
Antalet avgående medlemmar	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

Flerårsöversikt

År	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning (Tkr)	3 895	3 841	3 846	3 539	3 469
Resultat efter fin poster (Tkr)	-599	-587	-498	-712	-947
Balansomslutning (Tkr)	79 599	80 034	78 858	78 787	78 385
Soliditet	66%	65%	65%	61%	61%
Likviditet	1,48	2,52	2,02	1,09	1,61

Förslag till resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-5 636 842 kr
Årets förlust	-599 263 kr
Totalt resultat att disponera	-6 236 105 kr

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	172 743 kr
Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-6 408 848 kr

Totalt -6 236 105 kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor. *2*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 895 030	3 841 444
		3 895 030	3 841 444
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 485 537	-1 494 893
Underhållskostnader	Not 3	-1 755 591	-1 496 442
Personalkostnader	Not 4	-59 139	-59 583
Avskrivningar	Not 5	-434 148	-372 456
		-3 734 415	-3 423 373
RÖRELSERESULTAT		160 615	418 071
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 096	654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 974	-1 005 808
		-759 878	-1 005 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-599 263	-587 083
Skatter			4
ÅRETS RESULTAT		-599 263	-587 079

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 5 77 916 760	77 405 421
	77 916 760	77 405 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 916 760	77 405 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	14 817	3 125
Övriga fordringar	58 109	89 324
Förutbetalda kostnader	52 040	40 201
	124 966	132 650
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 557 723	2 495 997
	1 557 723	2 495 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 682 689	2 628 647
SUMMA TILLGÅNGAR	79 599 449	80 034 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 069 733	56 494 733
Fond för yttre underhåll		1 054 983	882 240
		59 124 716	57 376 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 636 842	-4 877 020
Årets resultat		-599 263	-587 078
		-6 236 105	-5 464 098
SUMMA EGET KAPITAL		52 888 611	51 912 875
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	25 500 000	27 000 000
Övriga långfristiga skulder		76 705	76 705
		25 576 705	27 076 705
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		73 284	265 691
Övriga kortfristiga skulder		382 170	31 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	678 679	747 499
		1 134 133	1 044 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 599 449	80 034 068
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det är första året K2 tillämpas vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	0,83 %
Tak	4,00 %
Ventilation	4,00 %
Isolering av vind	5,00 %
VVS/Sanitet	2,50 %
Lokaler	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Föreningen beskattas endast med kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen 2013/2014 har utgått.

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp. *7*

Allmänna notupplysningar

Not nr 1 Nettoomsättning	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	547 115	578 796
Hysesintäkter övrigt	1 135 240	1 125 953
Årsavgifter bostäder	2 135 059	2 083 758
Övriga avgifter, rabatter o dyl	-17 371	-19 908
In- och utflyttning o dyl	18 208	5 552
Fastighetsskatt	47 972	55 929
Övriga intäkter	28 807	11 364
Summa	3 895 030	3 841 444

Not nr 2 Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel		
Städning	65 927	61 052
Fastighetsskötsel, grundavtal	56 790	55 661
Snörenhållning	29 391	38 821
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	18 730	8 773
Fastighetsförsäkringar	28 158	31 895
Fastighetsskatt	137 264	134 410
Övrigt	14 122	1 919
Summa Fastighetsskötsel	350 382	332 531

Driftskostnader		
Fjärrvärme	571 329	625 970
Vatten	81 325	84 817
Sophämtning	74 403	69 844
Fastighetsel	70 519	78 832
Summa Driftskostnader	797 576	859 462

Förvaltningskostnader		
Ekonomiförvaltning, grundavtal	87 611	87 667
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	18 044	4 170
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	12 210	3 894
Ekonomiförvaltning, tillägg	4 375	3 125
Teknisk förvaltning, tillägg	0	4 028
Summa Förvaltningskostnader	122 240	102 884

Övriga kostnader		
Mäklararvoden	103 500	29 000
Förhandlingsersättning	18 376	5 272
Kabel-TV	12 852	12 840
Fritidsmedel	8 327	3 702
Övrigt	72 285	149 202
Summa Övriga kostnader	215 340	200 016

Summa Driftskostnader	1 485 537	1 494 893
------------------------------	------------------	------------------

Brf Härden 115
Org.nr 769608-3281

Not nr 3 Underhållskostnader

Löpande underhåll och reparationer	2014	2013
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	87 346	12 431
Löpande underhåll, VVS/sanitet	80 444	5 966
Löpande underhåll, avloppsrör	76 407	10 740
Löpande underhåll av lokaler	54 015	6 468
Löpande underhåll, nycklar, lås och passersystem	39 903	0
Löpande underhåll av bostäder	27 310	3 702
Löpande underhåll, tvättutrustning	19 829	19 170
Löpande underhåll, ventilation	15 400	311
Vattenskador	10 847	0
Löpande underhåll, planteringar	10 256	7 329
Löpande underhåll av hyreslägenheter	3 412	481
Övrigt	10 594	4 740
Summa Löpande underhåll och reparationer	435 762	71 338

Planerat underhåll

Renovering av lgh 9 inför försäljning	463 267	0
Renovering av lgh 61 och 62 inför försäljning (gamla regler)	0	643 862
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	373 849	295 929
Planerat underhåll, avloppsrör	111 213	36 928
Planerat underhåll av markytor	65 607	22 040
Planerat underhåll, VVS/sanitet	110 950	0
Planerat underhåll, tak	46 691	2 335
Planerat underhåll, värme	28 811	12 259
Planerat underhåll av lokaler	60 722	0
Planerat underhåll, fönster	24 197	127 046
Planerat underhåll, ventilation	11 926	41 834
Planerat underhåll, fasader	10 858	4 625
Planerat underhåll, golv	3 750	0
Planerat underhåll av installationer	1 738	150 460
Planerat underhåll, tvättutrustning	0	40 336
Planerat underhåll av hyreslägenheter	0	8 107
Övrigt	6 250	39 342
Summa Planerat underhåll	1 319 829	1 425 103

Summa underhållskostnader	1 755 591	1 496 442
----------------------------------	------------------	------------------

Not nr 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 000	45 500
Lagstadgade sociala avgifter	14 139	14 083
Revisionsarvode, internrevisor	1 000	0
Summa Personalkostnader	59 139	59 583

Brf Härden 115
Org.nr 769608-3281

Not nr 5 Byggnader och mark	2014	2013
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	43 236 903	43 236 903
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	43 236 903	43 236 903
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	2 432 071	2 107 795
Årets avskrivningar enligt plan	360 288	324 276
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	2 792 359	2 432 071
Bokfört värde Byggnad	40 444 544	40 804 832
 Ventilation		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	211 884	211 884
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	211 884	211 884
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	25 416	16 944
Årets avskrivningar enligt plan	8 472	8 472
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	33 888	25 416
Bokfört värde Ventilation	177 996	186 468
 Tak		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	379 324	379 324
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	379 324	379 324
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	45 504	30 336
Årets avskrivningar enligt plan	15 168	15 168
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	60 672	45 504
Bokfört värde Tak	318 652	333 820
 Isolering av vind		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	131 641	131 641
Årets inköp	82 116	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	213 757	131 641
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	19 764	13 176
Årets avskrivningar enligt plan	10 692	6 588
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	30 456	19 764
Bokfört värde Isolering av vind	183 301	111 877

Brf Härden 115
Org.nr 769608-3281

VVS/Sanitet

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	583 953	0
Årets inköp	163 371	583 953
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>747 324</i>	<i>583 953</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	15 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	19 080	15 000
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>34 080</i>	<i>15 000</i>
Bokfört värde VVS/Sanitet	713 244	585 062

Lokaler

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	98 176	0
Årets inköp övrigt		98 176
Ny/tillbyggnad av duschrum i källare	200 000	
Ombyggnation av lokal 5002 till lgh 62	500 000	
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>798 176</i>	<i>98 176</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	2 952	0
Årets avskrivningar enligt plan	20 448	2 952
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>23 400</i>	<i>2 952</i>
Bokfört värde Lokaler	774 776	115 104

Mark

Anskaffningsvärde mark	35 304 247	35 304 247
Bokfört värde mark	35 304 247	35 304 247

<i>Årets totala avskrivningar byggnader</i>	<i>434 148</i>	<i>372 456</i>
---	----------------	----------------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>80 891 615</i>	<i>79 946 128</i>
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>2 974 855</i>	<i>2 540 707</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>42 612 513</i>	<i>42 101 174</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>77 916 760</i>	<i>77 405 421</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	25 581 000	25 581 000
Summa taxeringsvärde	57 581 000	57 581 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	6 181 000	6 181 000
Summa taxeringsvärde	57 581 000	57 581 000

Brf Härden 115
Org.nr 769608-3281

Not nr 6 Eget kapital	Medlemsinsatser			Bal.resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh		
Belopp vid årets ingång	52 557 500	3 937 233	882 240	-4 877 020	-587 079
Inbetalt under året	420 000	1 155 000			
Bal. av föreg. års resultat				-587 079	587 079
Avsättn. fond yttre uh			172 743	-172 743	
Årets resultat					-599 263
Belopp vid årets utgång	52 977 500	5 092 233	1 054 983	-5 636 842	-599 263

Not nr 7

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2014-12-31	2013-12-31
SEB 320 171 50	1,32%	2016-01-28	-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	1,32%	2016-01-28	-500 000	-2 000 000
Stadshypotek 553575			0	-9 000 000
SEB 37639419	2,11%	2017-05-28	-9 000 000	0
Summa Skulder till kreditinstitut			-25 500 000	-27 000 000

Not nr 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad / Sophämtning	-2 656	-2 656
Upplupen kostnad / Fastighetskötsel, grundavtal	-4 611	-4 938
Upplupen kostnad / Städning	-5 321	-4 971
Upplupen kostnad / Löpande underhåll, avloppsrör	-6 706	-3 721
Upplupen kostnad / Fastighetsel	-7 184	-9 139
Beräknat arvode för revision	-20 000	-20 000
Upplupen kostnad / Fjärrvärme	-93 210	-94 054
Förutbetalda		
medlemsavgifter	-530 505	-534 942
Övrigt	-8 486	-73 078
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-678 679	-747 499

Stockholm 2015-06-12

Brf Härden 115



Henrick Wibell Hellström



Tamara Gronowicz



Knut Joensen

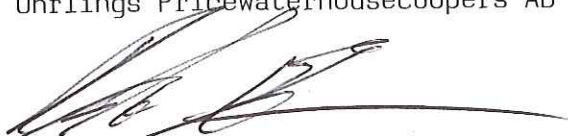


Rickard Persson



Tomas Klinta

Vår revisionsberättelse har angivits 2015-09-28. Den avviker från standardutformningen.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
auktoriserad revisor



Pelle Risell
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 2014.

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.

Revisorans 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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härden 115 för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorans 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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att årsredovisningen inte har upprättats och inte överlämnats till oss för revision inom lagstadgad tid.

Kista den 28 september 2015.



Pelle Risell

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor