

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 115

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tamara Gronowicz	Ledamot
Knut Steingrim Joensen	Ledamot
Tomas Valdemar Klinta	Ledamot
Henrick Oluf Wibell Hellström	Ledamot
Karl Magnus Erik von Melen	Ledamot
Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén, Tomas Valdemar Klinta och Karl Magnus Erik von Melen.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern	PwC
Bengt Assarsson	Ordinarie Intern	
Martin Bergén	Suppleant Intern	

Valberedning

Rickard Persson
Lisa Ståhl

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-19. Extra stämma med anledning av försenad årsredovisning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Toppsplet 22	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

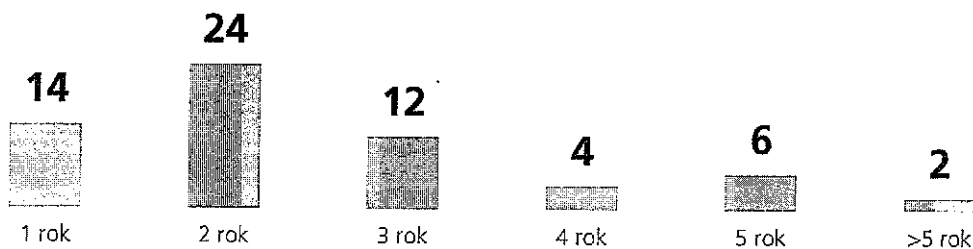
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 239 m², varav 3 584 m² utgör lägenhetsyta och 1 655 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager och lagerkontor	546 m ²	2019-01-31
Lager	49 m ²	2019-03-31
Förråd	22 m ²	2017-09-30
Frisersalong	36 m ²	2017-09-30
Garage	758 m ²	2018-09-30
Kontor	44 m ²	2018-09-30
Kontor och lager	119 m ²	2018-09-30
Kontor	57 m ²	2017-09-30
Lager	31 m ²	2017-09-30
Förråd	3 m ²	2017-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfaltering inför uppställning av nya skåp för avfallskärl på Gröndalsvägen 108	2015
Nergrävning av två bottenötmande sokkärl på Gröndalsvägen 108	2015
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan	2015
Mindre murnings- och putsningsarbete på fasaden och på gården	2015
Spolning av köksavloppsstammar på Klyvarvägen och Gröndalsvägen	2015
Byte av ventiler på tappvattenstammar på Gröndalsvägen och Klyvarvägen	2015
Lackering av hälften av ekpartier i lokalerna på Gröndalsvägen	2015
Montering av tilluftsventiler bakom element i samtliga vardagsrum med balkong	2015
Tilläggsisolering av bröstningen på samtliga balkonger	2015
Montering av isolerrutor i samtliga balkongpartier och två terrasspartier	2015
Montering av nya källardörrar på Gröndalsvägen och Bryggvägen	2015
Byte av ventiler på värmestammar på Klyvarvägen	2015
Byte till isolerrutor i ett stort fönsterparti i en lokal på Gröndalsvägen	2015
Montering av ny ytterdörr till lokal på Gröndalsvägen	2015
Planerat underhåll	År
Byte av frånluftsfläktar på Gröndalsvägen 106 och 108	2016
Byte av dörrar till samtliga trapphus	2017
Reovering av fönster, reovering/byte av balkongdörrar	2017

R

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Leverans av el	Fortum AB
Leverans av fjärrvärme	Fortum AB
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten Avfall AB
Hämtning av grovavfall	Sita AB
Leverans av tappvatten	Stockholm Vatten AB
Städning av trapphus och allmänna utrymmen i fastigheten	Städ-Assistans
Snöröjning och sandning	Gröndals Mark och Park(skötsel)
Snöskottning av tak och årlig besiktning av tak	Takjour AB
Service och reparationer av utrustningen i tvättstugan och torkrummet	Söderkyl AB
Leverans av TV och internet	Comhem och Bredbandsbolaget
Föreningens hemsida	Binero AB
Diskussionsforum för styrelsen	Streamsec HB
Bevakningsavtal av p-förbudet på Gröndalsvägen	Q-Park
Förhandling av hyror för hyresbostäder	Fastighetsägarna AB
Revision	PWC, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Förhandling av föreningens lån och försäkringsmäklare	Svenska Bolån AB
Service av ventilationen	Bravida Klimatservice AB
Spolning av avloppssystemet	Avloppsteknik Svenska AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Styrelsens arbete under det gångna året

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

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

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

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 har uppdaterats löpande. Informationsbrev, kallelser till möten och protokoll från medlemsmöten har lämnats i brevinkasten.

Föreningsmöten och aktiviteter

Två städdagar har hållits under året, vårstäddag 30 maj 2015 och höststäddag 7 november 2015.

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 endas 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.

Hemförsäkring

Styrelsen rekommenderar alla boende att teckna hemförsäkring. Vid vållande av skada på föreningens eller annan boendes egendom kan kostnader bli höga för den som vållat skadan. I sådana fall kan man använda sig av den ansvarsförsäkring som brukar ingå i hemförsäkringen. Vid skador som kräver omfattande rivning/renovering kan det bli aktuellt med boende på annat håll under längre period och även då kan hemförsäkringen användas.

Bostadsrättsföreningar kan inte ställa krav på medlemmar att teckna hemförsäkring. Banker och låneinstitut brukar däremot kräva att pantsatt egendom är försäkrad.

Lokaler

Hyreskontraktet för lokalen där Köp en Scooter haft lager och kontor på Gröndalsvägen 104 har överlåtit till en ny hyresgäst, Activeled AB. Den nya hyresgästen kommer att flytta in 2016-09-01.

Föreningen kommer också att få ny hyresgäst i Ene Enreprenads lokal på Gröndalsvägen 108. Petras Hemtjänst AB ska ha kontor och verksamhet för äldre under ett år i lokalen.

Bostadspärm

Styrelsen arbetar med att ta fram en bostadspärm som beräknas bli klar under 2016-2017.

Föreningens ekonomi

Föreningen amorterade 2,5 Mkr på sina lån under 2015.

Ett lån på 9,5 Mkr omförhandlades i början av året, lånet bands på tre år med 0,76 % ränta.

Justeringar av avgifter görs varje gång föreningen får en ny bostadsrätt, dessa justeringar innebär avgiftshöjningar som ligger under 1%.

Föreningen har sedan den köpte fastigheten Toppseglet 22 år 2006 drivits med ett bokföringsmässigt underskott, som vid ingången av 2015 tillsammans med avsättningar för underhåll hade ackumulerats till ett balanserat resultat om totalt -6.408.848 kronor. Detta beror på att föreningen sedan starten har upplåtit ett flertal nya lägenheter med bostadsrätt, vilket gett ett tillskott av kapital som kunnat användas för både amorteringar och reparationer och planerat underhåll. Föreningen har sedan bildandet 2006 varken tagit nya lån eller höjt insatserna för befintliga medlemmar, utan har tvärtom amorterat föreningens lån, från 31.068.569 kronor år 2009 till 23.000.000 kronor vid utgången av 2015. Föreningens likviditet har sedan 2009 varit god och tillräcklig för att täcka såväl löpande utgifter som kostnader för planerat underhåll och oväntade utgifter.

Under året har lägenhet 9 upplåtits med bostadsrätt.

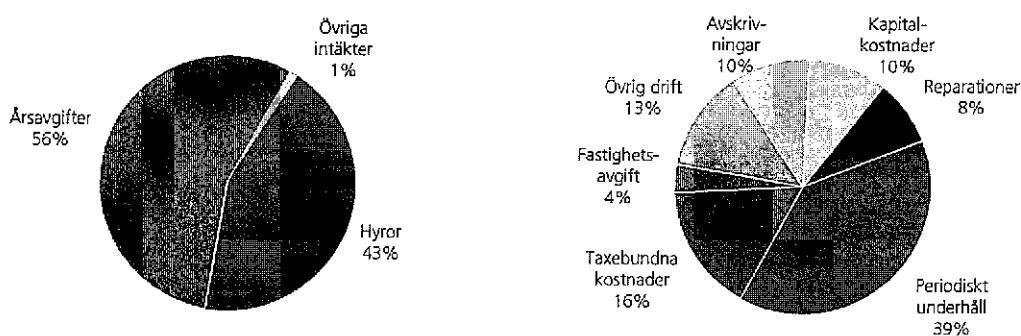
Föreningen har 8 hyresrätter vid utgången av 2015. Under 2016 kommer det tidigare grovsoprummet att byggas om till lägenhet och upplåtas med bostadsrätt.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 0,23 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		1 557 723
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter		3 951 972
Finansiella intäkter		1 405
Minskning kortfristiga fordringar		72 398
Medlemsinsatser		3 175 000
Ökning av långfristiga skulder		0
Ökning av kortfristiga skulder		0
		7 200 775
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		3 433 440
Finansiella kostnader		425 394
Ökning av materiella anläggningstillgångar		0
Ökning av kortfristiga fordringar		0
Minskning av långfristiga skulder		2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder		591 091
		6 949 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*		1 808 574
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		250 851

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare fr.o.m 2015-07-01.

Under 2015 fick föreningen bygglov för uppförande av en ny avfallsstation på Gröndalsvägen 108.

Sopskåp med kärl för insamling av tidningar och förpackningar av papper, plast, metall och glas finns i bygglovet.

Nytt sopskåp med ett tredje kärl för hushållsavfall till Bryggvägen 4 finns också i bygglovet eftersom de två kärlen i det gamla skåpet ofta blev överfulla.

Bottentömmande kärl för hushållssopor och matavfall grävdes ner under slutet av året.

Bygglov för ombyggnad av gamla soprummet till bostad blev klart i december 2015, föreningen fick startbesked för ombyggnaden i mars 2016.

Händelser efter året

Styrelsen arbetar med underhåll enligt underhållsplanen. De kommande underhållsarbetena kommer att finansieras genom tillskott av likvida medel från försäljning av den nya bostadsrätten som är under uppförande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	712		
Hyror/m ² hyresrättsyta	775	742		
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 485	8 682		
Elkostnad/m ² totalyta	12	14		
Värmekostnad/m ² totalyta	91	110		
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	146		
Soliditet (%)	70	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-599	-587	-498
Nettoomsättning (tkr)	3 949	3 875	3841	3846

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 584 m² bostäder och 1 655 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förrogande står följande medel:

årets resultat	-337 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 408 848
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 743
summa balanserat resultat	-6 933 887

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll inlämnas	1 400 000
att i ny räkning överförs	-5 533 887

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 949 321	3 874 549
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 651	20 481
Summa rörelseintäkter		3 951 972	3 895 030
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 160 356	-2 916 520
Övriga externa kostnader	Not 4	-214 600	-324 608
Personalkostnader	Not 5	-58 483	-59 139
Avskrivningar	Not 6	-431 840	-434 148
Summa rörelsekostnader		-3 865 280	-3 734 415
RÖLSERESULTAT		86 693	160 614
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 405	1 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 394	-760 974
Summa finansiella poster		-423 989	-759 878
ÅRETS RESULTAT		-337 296	-599 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	77 484 920	77 916 760
Summa materiella anläggningstillgångar	77 484 920	77 916 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 484 920	77 916 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	14 817
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 861 142	58 109
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	52 040
Summa kortfristiga fordringar	1 861 142	124 966
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 557 723
Summa kassa och bank	0	1 557 723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 861 142	1 682 689
SUMMA TILLGÅNGAR	79 346 062	79 599 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		61 244 733	58 069 733
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 415 469	1 054 983
Summa bundet eget kapital		62 660 202	59 124 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 596 591	-5 636 841
Årets resultat		-337 296	-599 264
Summa fritt eget kapital		-6 933 887	-6 236 105
SUMMA EGET KAPITAL		55 726 315	52 888 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 000 000	25 500 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	25 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		207 490	73 284
Övriga skulder		73 196	458 875
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	339 061	678 679
Summa kortfristiga skulder		619 747	1 210 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 346 062	79 599 449
Ställda säkerheter			
Pant och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Ventilation/VVS	25 år / 40 år	25 år / 40 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Tak	25 år	25 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 194 053	2 135 059
	Årsavgifter - bortfall	0	-17 371
	Hyror bostäder	528 794	547 115
	Hyror lokaler momspliktiga	1 087 813	1 074 152
	Hyror lokaler	62 985	53 904
	Hyror garage/parkering moms	19 200	0
	Hyror parkering moms	19 200	0
	Hyror garage moms	0	38 400
	Utförda arbeten	0	10 500
	Återvunna fordringar ej moms	3 324	0
	Överlåtelse/pantsättning	17 566	18 208
	Avgift andrahandsuthyrning	2 967	0
	Fakturerade kostnader	13 396	14 581
	Öresutjämning	25	1
		3 949 321	3 874 549

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återvunna fordringar ej moms	0	3 225
	Övriga intäkter	2 651	17 256
		2 651	20 481

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	51 764	56 790
	Fastighetskötsel beställning	15 412	18 730
	Fastighetskötsel gård entreprenad	9 598	0
	Snöröjning/sandning	32 965	29 391
	Städning entreprenad	55 461	65 927
	Städning enligt beställning	530	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	11 609
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 513
	Gård	9 556	0
	Serviceavtal	20 823	0
	Förbrukningsmateriel	6 958	119
	Brandskydd	21 583	0
		224 650	185 079
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	39 908	37 904
	Hyreslägenheter	4 980	3 412
	Brf Lägenheter	10 346	0
	Lokaler	950	54 015
	Gemensamma utrymmen	0	87 346
	Tvättstuga	18 368	19 829
	Lås	30 362	39 903
	VVS	23 974	156 850
	Värmeanläggning/undercentral	67 759	0
	Ventilation	921	15 400
	Elinstallationer	20 513	0
	Huskropp utvändigt	15 570	0
	Tak	18 750	0
	Fasad	6 464	0
	Fönster	850	0
	Balkonger/altaner	5 797	0
	Mark/gård/utemiljö	34 658	10 256
	Vattenskada	63 531	10 847
		363 702	435 762
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	10 000
	Hyreslägenheter	5 700	463 267
	Lokaler	139 377	60 722
	Gemensamma utrymmen	12 188	373 849
	Tvättstuga	45 725	0
	Sophantering/återvinning	80 032	0
	Källare	54 395	0
	Installationer	0	1 738
	VVS	448 190	222 163
	Värmeanläggning	29 487	28 811
	Ventilation	53 844	11 926
	Huskropp utvändigt	15 985	0
	Tak	0	46 691
	Fasad	0	10 858
	Fönster	250 510	24 197
	Balkonger/altaner	423 226	0
	Mark/gård/utemiljö	110 695	65 607
		1 669 353	1 319 829

Taxebundna kostnader		
El	63 801	70 519
Värme	476 730	571 329
Vatten	98 689	81 325
Sophämtning/renhållning	20 456	74 403
Grovsopor	37 001	0
	696 676	797 576
Övriga driftkostnader		
Försäkring	40 028	28 158
Kabel-TV	15 504	12 852
	55 532	41 010
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 442	137 264
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 160 356	2 916 520

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	5 418	875
	Medlemsinformation	0	11 200
	Tele- och datakommunikation	6 897	4 673
	Juridiska Åtgärder	11 073	18 376
	Inkassering avgift/hyra	48	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 390	34 916
	Föreningskostnader	13 845	30 454
	Styrelseomkostnader	543	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 327
	Förvaltningsarvode	31 529	91 986
	Förvaltningsarvoden övriga	45 910	0
	Administration	5 164	13 552
	Korttidsinventarier	12 862	0
	Konsultarvode	66 472	103 500
	Föreningsavgifter	6 450	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 950
	Övriga driftkostnader	0	1 800
		214 600	324 608

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 501	45 000
	Sociala kostnader	13 982	14 139
		58 483	59 139

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	358 866	360 288
	Förbättringar	72 974	73 860
		431 840	434 148

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 891 615	79 946 128
	Nyanskaffningar	0	945 487
	Utgående anskaffningsvärde	80 891 615	80 891 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 974 855	-2 540 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-431 840	-434 148
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 406 695	-2 974 855
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 484 920	77 916 760
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 304 247	35 304 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 581 000	25 581 000
		62 581 000	57 581 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	51 400 000
	Lokaler	7 581 000	6 181 000
		62 581 000	57 581 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	8 594	0
	Skattekonto	1 022	32 584
	Skattefordran	9 913	25 525
	Momsavräkning	33 039	0
	Klientmedel hos SBC	1 808 574	0
		1 861 142	58 109

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	12 840
	Förutbetalda kostnader	0	39 200
		0	52 040

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 080 000	1 102 500	0	52 977 500
Upplåtelseavgifter	7 164 733	2 072 500	0	5 092 233
Fond för yttre underhåll	1 415 469	187 743	172 743	1 054 983
S:a bundet eget kapital	62 660 202	3 362 743	172 743	59 124 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 596 591	-187 743	-772 007	-5 636 841
Årets resultat	-337 296	-337 296	599 264	-599 264
S:a ansamlad förlust	-6 933 887	-525 039	-172 743	-6 236 105
S:a eget kapital	55 726 315	2 837 704	0	52 888 611

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 054 983	882 240
Reservering enligt stadgar	187 743	172 743
Reservering enligt stämmobeslut	172 743	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 415 469	1 054 983

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,760 %	9 500 000	10 000 000	2018-04-28
SEB	2,110 %	9 000 000	9 000 000	2017-05-28
SEB	0,670 %	4 500 000	6 000 000	2016-01-28
SEB		0	500 000	2016-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 000 000	25 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 000 000	25 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 000 000 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Städning entreprenad	0	5 321
El	0	7 184
Värme	0	93 210
Vatten	0	4 941
Sophämtning	0	2 656
Extern revisor	0	20 000
Ränta	2 796	0
VVS	11 578	0
Avgifter och hyror	324 687	530 505
Fastighetskötsel	0	4 611
Löpande underhåll, avloppsrör	0	6 706
Övrigt	0	3 545
	339 061	678 679

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den

8/3-17

Tamara Gronowicz
Ledamot

Knut Steingrim Joensen
Ledamot

Tomas Valdemar Klinta
Ledamot

Henrik Oluf Wibell Hellström
Ledamot

Karl Magnus Erik von Melen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2017. Den avviker från standardutformning.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktöriserad revisor

Bengt Assarsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi lämnat 24 februari 2017

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 2015.

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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2015 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.

Övriga upplysningar

Skillnaden mellan årsredovisningen av den 14 februari och den av den 8 mars är

att informationen om lägenhet nr 9 på sid 6 har justerats och

att i Flerårsöversikten på sid 7 har informationen om årsavgift/m² justerats samt att översikten har kompletterats med information om Soliditet, Resultat efter finansiella poster och Nettoomsättning för räkenskapsår 2013 och 2012.

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 2015.

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 revisionsred 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att årsredovisningen inte har upprättats i sådan tid att föreningsstämman har kunnat hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 9 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman

Auktoriserad revisor

Bengt Assarsson
Från föreningen