

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Härden 115

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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, Tamara Gronowicz, Knut Steingrim Joensen, Tomas Valdemar Klinta och Henrick Oluf Wibell Hellström.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

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

Valberedning

Rickard Persson	
Lisa Ståhl	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Toppsplet 22	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

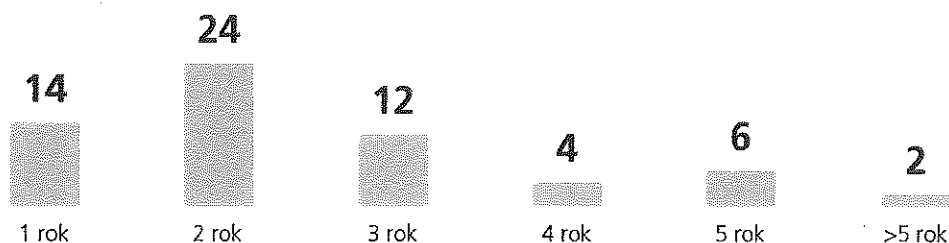
Värdeåret är 1957.

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	2018-09-30
Frisersalong	36 m ²	2019-09-30
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	2018-09-30
Lager	31 m ²	2018-02-28
Förråd	3 m ²	2018-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen baseras på ett besiktningsprotokoll från 2006. Planen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lackering av andra hälften av ekpartier i lokalerna på Gröndalsvägen samt ommålning av bänkar på gården.	2016
Partiellt stambyte av tappvattenledningar och avloppsledningar på Gröndalsvägen 108 i samband med ombyggnaden av gamla grovsoprummet till bostadsrätt	2016
Uppställning av nya avfallsskåp på Gröndalsvägen 108 och Bryggvägen 4. I den nya avfallshörnan på Gröndalsvägen 108 finns kärl för papper och tidningar, plast-, glas-, pappers- och metallförpackningar. Bottentömmande kärl för hushållsavfall och matavfall finns också på Gröndalsvägen 108. På Bryggvägen 4 finns skåp för hushållsavfall.	2016
Ombyggnad av gamla grovsoprummet till ny bostadsrätt	2016 - 2017
Asfaltering av mark för ytterligare 2 sopskåp i avfallshörnan på Gröndalsvägen 108	2016
Tilläggsisolering av den sista kattvinden på Bryggvägen 4	2016
Byte av de sista gamla ventilerna på värmekretsar i fastigheten.	2016
Byte av ventiler på tappvattenstammar på Gröndalsvägen och Klyvarvägen	2015
Lackering av hälften av ekpartier i lokalerna på Gröndalsvägen	2015
Montering av isolerrutor i samtliga balkongpartier och två terrasspartier	2015
Spolning av köksavloppsstammar på Klyvarvägen och Gröndalsvägen	2015
Montering av ny ytterdörr till lokal på Gröndalsvägen	2015
Byte till isolerrutor i ett stort fönsterparti i en lokal på Gröndalsvägen	2015
Montering av nya källardörrar på Gröndalsvägen och Bryggvägen	2015
Tilläggsisolering av bröstningen på samtliga balkonger	2015
Montering av tilluftsventiler bakom element i samtliga vardagsrum med balkong.	2015

Asfaltering inför uppställning av nya skåp för avfallskärl på Gröndalsvägen 108	2015
Mindre murnings- och putsningsarbete på fasaden och på gården	2015
Nergrävning av två bottentömmande sopkärl på Gröndalsvägen 108	2015
Byte av ventiler på värmestammar på Klyvarvägen	2015
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan	2015

Planerat underhåll	År
Dränering av marken kring gaveln av huset på Klyvarvägen 8	2017
Byte av frånluftsfläktar på Gröndalsvägen 106 och 108	2017
Renovering av fönster, renovering/byte av balkongdörrar	2017-2018
Byte av dörrar till samtliga trapphus	2017-2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetservice	Åkerlunds Fastighetservice AB
Leverans av el	Ellevio AB/Fortum AB
Leverans av fjärrvärme	Fortum AB
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Hämtning av övrigt avfall	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	BDO Mälardalen 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

7

Övrig information

Ansökan om tillstånd för ombyggnad/renovering av bostadsrätt

Föreningens medlemmar bör ansöka om tillstånd för ombyggnad av lägenheter, t.ex. flytt av vägg eller renovering av kök och badrum.

Flera medlemmar renoverade sina badrum under 2016, styrelsen vill påminna om att kopior på kvalitetsintyg från badrumsrenoveringar ska lämnas i styrelsens brevlåda på Klyvarvägen 6. Bostadsrättsinnehavare ska spara sina original och lämna över dem till köparna vid överlåtelse av bostadsrätten.

Ventilationsdon

Alla ventilationsdon (frånluftsdon i kök, badrum och klädkammare och tilluftsdon under/bredvid fönster och bakom element) tillhör föreningen, boende får varken byta ut eller förändra dem.

Nyckeltuber i lägenhetsdörrar

Nyckeltuber som sitter i lägenhetsdörrarna tillhör föreningen, vid byte av dörr ska tuben flyttas över till den nya dörren.

Föreningen genomför överlåtelsebesiktningar i bostäder som säljs. Dessa besiktningar är obligatoriska och kostnadsfria för medlemmar som säljer sina bostadsrätter. Vid besiktningen kontrolleras föreningens installationer i bostaden. Överlåtelsebesiktningar ersätter inte de besiktningar som köpare ska göra i samband med överlåtelsen. Besiktningarna görs av Åkerlundsfastighetservice AB, en styrelsemedlem brukar vara med vid besiktningarna.

Hemförsäkring

Styrelsen rekommenderar alla bostadsrättsinnehavare att teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt

Medlemmar som vill hyra ut sin bostad i andra hand ska inkomma med ansökan till styrelsen. Föreningen tar ut avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med föreningens stadgar.

Information om föreningen

Föreningens hemsida finns på www.harden.se

Information om styrelsen och kontaktuppgifter till ekonomiförvaltaren och fastighetservice finns på hemsidan och på anslagstavlor i portarna.

Föreningens stadgar, årsredovisningar mm. finns på föreningens hemsida.

Styrelsen informerar medlemmar och hyresgäster genom att sätta upp anslag i portar och dela ut information direkt i brevlådor.

Nya medlemmar får ett välkomstbrev med praktisk information om föreningen.

R

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har varit stabil under flera år i rad. Tack vare ombyggnad av flera lokaler till bostadsrätter har föreningen kunnat bekosta löpande underhåll, följa underhållsplanen och amorterat på lånen. I mars 2017 hade föreningen 22.5 Mkr i lån.

Under 2016 omförhandlades ett lån om 4,5 Mkr och bands på ett år till 0,71 % ränta.

Detta lån kommer att omförhandlas under maj 2017 tillsammans med ett annat lån på 9 Mkr som går ut då.

Föreningen kommer att räkna om andelar när den senaste bostadsrätten (den uppförs i det gamla grovsoprummet) upplåts.

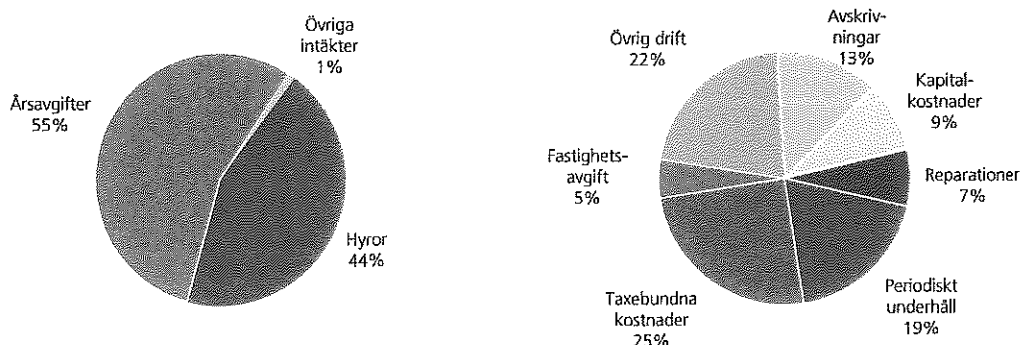
Vid omräkningar av andelar görs en liten justering av samtliga avgifter, dessa justeringar brukar innebära en avgiftshöjning under 1%. Avgiftshöjningen kommer att gälla från 1:a januari 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 808 574	1 557 723
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 992 444	3 951 972
Finansiella intäkter	422	1 405
Minskning kortfristiga fordringar	22 755	72 398
Medlemsinsatser	0	3 175 000
Balkongfond	500	0
Ökning av kortfristiga skulder	236 517	0
	4 252 638	7 200 775
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 507 568	3 433 440
Finansiella kostnader	294 680	425 394
Ökning av materiella anläggningstillgångar	429 319	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	591 091
	3 231 567	6 949 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 829 645	1 808 574
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 021 071	250 851

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

2

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Under det gångna året förnyade vi vårt system för avfallshantering. Bottentömmande kärl för hushållsavfall och matavfall grävdes ner på Gröndalsvägen 108 redan under slutet av 2015. Under våren 2016 installerades nya sopskåp på Gröndalsvägen 108 och Bryggvägen 4. I den nya avfallshörnan på Gröndalsvägen 108 finns kärl för insamling av tidningar, plast-, glas- pappers- och metallförpackningar. På Bryggvägen 4 finns tre skåp för hushållsavfall. Tre mindre kärl för avfallsortering finns i tvättstugan. I tvättstugan finns också papperspåsar för matavfall.

Kostnader för hämtning av avfallet har sjunkit sedan den nya avfallshörnan tagits i bruk.

Det gamla grovsoprummet började byggas om till bostadsrättslägenhet under 2016, bostaden beräknas bli klar under början av 2017 och ge ett bra ekonomisk tillskott till föreningen. Upprustning av fönster och balkongdörrar i vår fastighet kommer att finansieras med medel från försäljningen av den nya bostadsrätten.

Föreningen har sedan 2010 byggt om fem lokaler på Klyvarvägen och Bryggvägen till bostäder. Det gamla soprummet på Gröndalsvägen är den sjätte lokalen som byggs om till bostadsrätt. Krav som ställs i samband med färdigställning av nya bostäder är omfattande och besiktningarna är många innan Stadsbyggnadskontoret kan lämna ett slutbesked för en ny lägenhet.

Takhöjden i det gamla grovsoprummet var låg, samtidigt som kraven på luftljudisolering och stegljudnivå mellan angränsande lägenhet och lokal inte uppfylldes. Väggen mellan lokalen och den blivande lägenheten isolerades från bägge sidor. Isolering av taket i det gamla grovsoprummet kunde inte göras på grund av den redan låga takhöjden. Styrelsen kom överens med bostadsrättshavaren i lägenheten ovanför om att istället ljudisolera golvet i bostaden ovanför. Föreningen bekostade rivning av befintligt golv i kök och sovrum, rivning och flytt av väggen mellan kök och sovrum, ljudisolering av golvet i köket och sovrummet samt återställning av berörda ytskikt och eldragningar

Som vanligt har vi haft löpande underhåll i fastigheten under det gångna året. Det har varit några vattenavstängningar på grund av arbeten med byte av stammar som passerar slitsen i gamla grovsoprummet.

OVK kontroll i hela fastigheten gjordes i februari-mars 2016.

Vi hade vårstäddag 11/6 och höststäddag 15/9, på höststäddagen uppmärksammades även föreningens 10 års jubileum med tårta.

Årsredovisningen 2015 blev inte klar i tid till årsstämman 2016-06-09. Föreningens byte av ekonomisk förvaltare i juli 2015 var orsaken till den kraftiga förseningen. Kontering fick göras om och kontrolleras i flera omgångar. Först i mars 2017 var årsredovisningen klar och underskriven av revisorerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	713	712	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	793	775	742	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 485	7 485	8 682	0
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	14	0
Värmekostnad/m ² totalyta	113	91	110	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	16	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	81	146	0
Soliditet (%)	70	70	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	759	-337	-599	-587
Nettoomsättning (tkr)	3 955	3 949	3 875	3 841

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

Förändringar 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	0	0	54 080 000
Upplåtelseavgifter	7 164 733	0	0	7 164 733
Fond för yttre underhåll	224 863	209 394	-1 400 000	1 415 469
Balkongfond	500	500	0	0
S:a bundet eget kapital	61 470 096	209 894	-1 400 000	62 660 202
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 743 281	-209 394	1 062 704	-6 596 591
Årets resultat	758 778	758 778	337 296	-337 296
S:a ansamlad förlust	-4 984 503	549 384	1 400 000	-6 933 887
S:a eget kapital	56 485 593	759 278	0	55 726 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	758 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 533 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 394
summa balanserat resultat	-4 984 503

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

200 000
-4 784 503

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. *2*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 954 668	3 949 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 776	2 651
Summa rörelseintäkter		3 992 444	3 951 972
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 216 543	-3 160 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 493	-214 600
Personalkostnader	Not 6	-59 532	-58 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 840	-431 840
Summa rörelsekostnader		-2 939 408	-3 865 280
RÖRELSERESULTAT		1 053 036	86 693
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 680	-425 394
Summa finansiella poster		-294 258	-423 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		758 778	-337 296
ÅRETS RESULTAT		758 778	-337 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 053 080	77 484 920
Pågående byggnation	Not 9	429 319	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 482 399	77 484 920
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 482 399	77 484 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		247	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 859 211	1 861 142
Summa kortfristiga fordringar		2 859 458	1 861 142
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 859 458	1 861 142
SUMMA TILLGÅNGAR		80 341 857	79 346 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 244 733	61 244 733
Fond för yttre underhåll	Not 11	224 863	1 415 469
Balkongfond		500	0
Summa bundet eget kapital		61 470 096	62 660 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 743 281	-6 596 591
Årets resultat		758 778	-337 296
Summa fritt eget kapital		-4 984 503	-6 933 887
SUMMA EGET KAPITAL		56 485 593	55 726 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 500 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	23 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	0
Leverantörsskulder		189 089	207 490
Övriga skulder		250 291	73 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	416 884	339 061
Summa kortfristiga skulder		1 356 264	619 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 341 857	79 346 062

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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 anspråktagande 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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 195 001	2 194 053
Hyror bostäder	532 991	528 794
Hyror lokaler momspliktiga	1 112 884	1 087 813
Hyror lokaler	72 139	62 985
Hyror garage/parkering moms	0	19 200
Hyror parkering moms	38 400	19 200
Kallvattenintäkter	860	0
Elintäkter moms	-5 784	0
Återvunna fordringar ej moms	0	3 324
Överlåtelse/pantsättning	0	17 566
Avgift andrahandsuthyrning	8 122	2 967
Fakturerade kostnader	0	13 396
Öresutjämning	56	25
	3 954 668	3 949 321

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	9 750	0
Övriga intäkter	28 026	2 651
	37 776	2 651

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	55 868	51 764
Fastighetsskötsel beställning	17 539	15 412
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	9 598
Fastighetsskötsel gård beställning	6 656	0
Snöröjning/sandning	42 271	32 965
Städning entreprenad	60 174	55 461
Städning enligt beställning	0	530
Sotning	3 473	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	49 478	0
Gemensamma utrymmen	17 428	0
Gård	5 276	9 556
Serviceavtal	5 890	20 823
Förbrukningsmateriel	12 665	6 958
Brandskydd	19 752	21 583
	296 468	224 650
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 915	39 908
Hyseslägenheter	11 645	4 980
Brf Lägenheter	11 469	10 346
Lokaler	34 479	950
Gemensamma utrymmen	1 182	0
Tvättstuga	28 682	18 368
Sophantering/återvinning	365	0
Vind	11 245	0
Källare	5 285	0
Entré/trapphus	7 270	0
Läs	16 453	30 362
VVS	51 565	23 974
Värmeanläggning/undercentral	2 822	67 759
Ventilation	12 284	921
Elinstallationer	32 099	20 513
Huskropp utvändigt	0	15 570
Tak	0	18 750
Fasad	1 599	6 464
Fönster	0	850
Balkonger/altaner	0	5 797
Mark/gård/utemiljö	700	34 658
Vattenskada	0	63 531
	233 058	363 702
Periodiskt underhåll		
Byggnad	106 953	0
Hyseslägenheter	0	5 700
Lokaler	23 215	139 377
Gemensamma utrymmen	27 899	12 188
Tvättstuga	0	45 725
Sophantering/återvinning	169 522	80 032
Källare	0	54 395
VVS	192 922	448 190
Stambyte	8 248	0
Värmeanläggning	0	29 487
Ventilation	11 851	53 844
Huskropp utvändigt	44 570	15 985
Fasad	14 575	0
Fönster	0	250 510
Balkonger/altaner	0	423 226
Mark/gård/utemiljö	14 275	110 695
	614 029	1 669 353

2

Taxebundna kostnader		
El	65 519	63 801
Värme	590 238	476 730
Vatten	96 011	98 689
Sophämtning/renhållning	42 413	20 456
Grovsopor	13 605	37 001
	807 786	696 676
Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 226	40 028
Självrisk	22 200	0
Kabel-TV	12 180	15 504
	108 606	55 532
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 596	150 442
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 216 543	3 160 356

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 080	5 418
	Medlemsinformation	587	0
	Tele- och datakommunikation	3 689	6 897
	Juridiska åtgärder	42 044	11 073
	Inkassering avgift/hyra	1 700	48
	Revisionsarvode extern revisor	22 338	8 390
	Föreningskostnader	1 550	13 845
	Styrelseomkostnader	1 209	543
	Fritids- och trivselkostnader	2 168	0
	Förvaltningsarvode	78 781	31 529
	Förvaltningsarvodena övriga	11 113	45 910
	Administration	32 953	5 164
	Korttidsinventarier	6 492	12 862
	Konsultarvode	21 063	66 472
	Föreningsavgifter	4 724	6 450
		231 493	214 600

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 299	44 501
	Sociala kostnader	14 233	13 982
		59 532	58 483

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	358 866	358 866
	Förbättringar	72 974	72 974
		431 840	431 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 891 615	80 891 615
	Utgående anskaffningsvärde	80 891 615	80 891 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 406 695	-2 974 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-431 840	-431 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 838 535	-3 406 695
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 053 080	77 484 920
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 304 247	35 304 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 819 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 979 000	27 581 000
		69 798 000	62 581 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	55 000 000
	Lokaler	7 798 000	7 581 000
		69 798 000	62 581 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	429 319	0
		429 319	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	22 490	8 594
	Skattekonto	883	1 022
	Skattefordran	6 193	9 913
	Momsavräkning	0	33 039
	Klientmedel hos SBC	2 829 645	1 808 574
		2 859 211	1 861 142
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 415 469	1 054 983
	Reservering enligt stadgar	209 394	187 743
	Reservering enligt stämmobeslut	0	172 743
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 400 000	0
	Vid årets slut	224 863	1 415 469

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	0,710 %	4 500 000	4 500 000	2017-01-28
SEB	0,760 %	9 500 000	9 500 000	2018-04-28
SEB	2,110 %	9 000 000	9 000 000	2017-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 000 000	23 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
		22 500 000	23 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 500 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

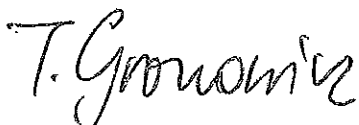
Styrelsen beslutade i januari 2017 om amortering på 0,5 Mkr på ett lån som gick ut i januari 2017.

2

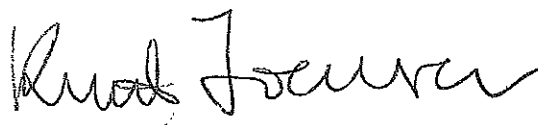
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	2 787	2 796
	WS	0	11 578
	Avgifter och hyror	414 097	324 687
		416 884	339 061

Styrelsens underskrifter

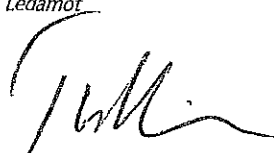
STOCKHOLM den 27/5 2017



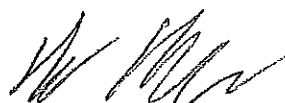
Tamara Gronowicz
Ledamot



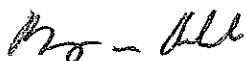
Knut Steingrim Joensen
Ledamot



Tomas Valdemar Klinta
Ledamot



Henrick Oluf Wibell Hellström
Ledamot



Karl Magnus Erik von Melen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/6 2017



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Bengt Assarsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härden 115, org.nr. 769608-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Härden 115 för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar. *12*

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Härden 115 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

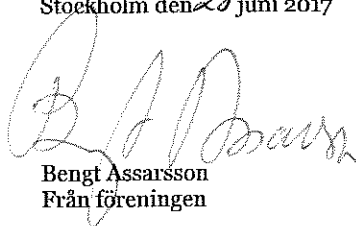
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den från föreningen valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kista den 28 juni 2017



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Stockholm den 28 juni 2017



Bengt Assarsson
Från föreningen