

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Härden 115

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 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

Knut Steingrim Joensen	Ledamot
Sherlot Hanna Jonsson	Ledamot
Tomas Valdemar Klinta	Ledamot
Per Erik Pelle Risell	Ledamot
Karl Magnus Erik von Melen	Ledamot

Kerstin Elisabeth Bokvist Fahlén      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

### Valberedning

Mikael Fahlén  
Rickard Persson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-11. Extra stämma med anledning av styrelsens årsredovisning för 2015.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Toppseglet 22	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

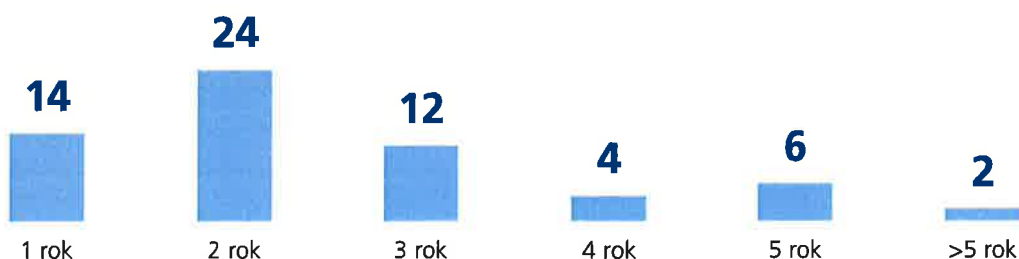
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 239 m<sup>2</sup>, varav 3 584 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 655 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2019-01-31
Lager	49 m <sup>2</sup>	2019-03-31
Förråd	22 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Frisersalong	36 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Garage	758 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kontor	44 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kontor och lager	119 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kontor	57 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Lager	31 m <sup>2</sup>	2018-02-28
Förråd	3 m <sup>2</sup>	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 uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av entrédörrar till trapphus Bryggvägen 4, och Klyvarvägen 6	2017
Ombyggnad av gamla grovsoprummet till ny bostadsrätt (Lgh 63)	2016 - 2017
Planerat underhåll	År
Byte av frånluftsfläktar på Gröndalsvägen 106 och 108	2017-2018
Efterarbete ombyggnad av gamla grovsoprummet till ny bostadsrätt (Lgh 63)	2017-2018
Dränering av marken kring gaveln på Klyvarvägen 8	2018
Byte av entrédörrar till övriga trapphus	2018
Byte till fogfria golv/målning av golv i källare	2018
Renovering av fönster, renovering/byte av balkongdörrar	2018-2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice 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	SUEZ RECYCLING 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
Webbhotell för föreningens hemsida	Binero AB
Bevakningsavtal av p-förbudet på Gröndalsvägen	Q-Park

Förhandling av hyror för hyresbostäder	Fastighetsägarna 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
Revision	BDO Mälardalen AB
Styrelserådgivning och styrelseutbildning	Bostadsrätterna
Diskussionsforum för styrelsen	Streamsec HB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

### Föreningens ekonomi

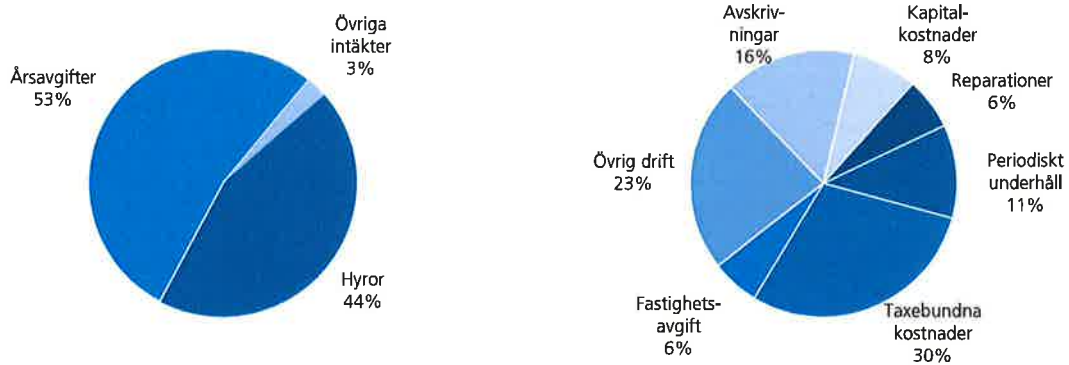
Föreningen amorterade i mars 500.000 kr och i december 1.000.000 kr på ett lån med rörlig ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 829 645</b>	<b>1 808 574</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 117 524	3 992 444
Finansiella intäkter	90	422
Minskning kortfristiga fordringar	25 592	22 755
Balkongfond	600	500
Ökning av kortfristiga skulder	203 205	236 517
	<b>4 347 011</b>	<b>4 252 638</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 050 834	2 507 568
Finansiella kostnader	213 198	294 680
Ökning av materiella anläggningstillgångar	504 447	429 319
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
	<b>4 268 479</b>	<b>3 231 567</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 908 177</b>	<b>2 829 645</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>78 532</b>	<b>1 021 071</b>

\*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 1 315 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

Den 11 maj 2017 hölls en extra föreningsstämma där den försenade årsredovisningen och revisionsberättelsen för 2015 föredrogs, med förklaringar till varför det dragit ut på tiden.

Vid den ordinarie föreningsstämman, 29 juni, avgick styrelsens ordförande och kassör, samtidigt som två nya medlemmar valdes in i styrelsen. Den nya styrelsen höll sedan ett första konstituerande möte den 11 juli.

Då de styrelsemedlemmar som avgick vid den ordinarie föreningsstämman hade mycket tongivande roller har den nya styrelsen ägnat stora delar av styrelsearbetet under hösten åt att såväl sätta sig in i historik, rutiner och pågående ärenden, som att skapa nya rutiner och metoder för bl.a. arbetsfördelning.

En del av det planerade underhållet, som exempelvis grävning och dränering vid gaveln på Klyvarvägen 8, samt renovering av bostädernas balkongdörrar, har därför skjutits fram i tiden. Förberedelser för dessa åtgärder är dock planerade att starta under våren 2018.

Under året har arbetet fortgått med att färdigställa lägenhet 63 (det tidigare grovsoprummet) för att erhålla slutbesked från Stadsbyggnadskontoret, vilket behövs innan försäljning av lägenheten kan ske. Ärendet har tyvärr dragit ut på tiden då det bl.a. visat sig att viktiga partier i badrummet inte utförts fackmannamässigt av en entreprenör som saknat behörighet enligt gällande branschregler.

Styrelsen har under hösten därför konsulterat diverse bransch-kunniga för rådgivning för att kunna fatta beslut om lämplig lösning på problemen och säkerställa att lägenheten försätts i säljbart skick. Förhoppningen är att detta skall kunna genomföras under våren 2018.

Under hösten har de tre första av föreningens nya entrédörrar till trapphusen tillverkats och monterats av leverantören Sätters Snickerifabrik. Dörrarna kom på plats strax före jul; två på Klyvarvägen 6 och en på Bryggvägen 4 - där även innerdörren till luftslussen har renoverats. Enligt föreningens underhållsplan ska entrédörrarna till samtliga trapphus bytas ut, och de som återstår att byta är därmed Klyvarvägen 4 och 8, samt Gröndalsvägen 106 och 108. Detta planeras att utföras under 2018.

Arbetet med att byta frånluftsfäktarna på taket till Gröndalsvägen 106 och 108 har påbörjats under hösten 2017, och planeras att slutföras under våren 2018 då det inte längre föreligger risk för snö, is och halka på taken.

Under året har det i sedvanlig ordning hållits två städdagar, 20 maj och 21 oktober, där medlemmar och boende hjälpts åt med diverse praktiska göromål i och kring husen. Till höststäddagen hyrdes även en stor container in där de boende fick möjlighet att slänga grovsopor.

*A*

Föreningens styrelse bjöd under hösten in till två arbetsgrupper; en grupp som är tänkt att arbeta med skötsel av våra planteringar och den gemensamma utemiljön, samt en grupp som skall ser över eventuella möjligheter kring parkeringssituationen. De båda grupperna har kommit i gång så smått. "Trädgårdsgruppen" kommer att planera för våren, och "Parkeringsgruppen" har hållit två möten som genomlyst föreningens förutsättningar till parkering för boende.

Under året sades föreningens abonnemang upp hos leverantören Streamsec, avseende en tjänst med ett diskussionsforum för styrelsemedlemmar, då det användes i alltför ringa grad. I mars amorterades 500 000 kr på ett av föreningens lån, och i december amorterades ytterligare 1 000 000 kr på samma lån. Föreningen amorterar inte löpande, utan amorterar av på lånen när likviditeten så medger.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	714	714	714	721
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	809	793	775	742
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 996	7 485	7 485	8 682
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	12	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	113	91	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	18	19	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	56	81	146
Soliditet (%)	72	70	70	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 422	759	-337	-599
Nettoomsättning (tkr)	4 014	3 955	3 949	3 875

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 584 m<sup>2</sup> bostäder och 1 655 m<sup>2</sup> lokaler.

2

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 080 000	0	0	54 080 000
Upplåtelseavgifter	7 164 733	0	0	7 164 733
Fond för yttre underhåll	234 257	209 394	-200 000	224 863
Balkongfond	1 100	600	0	500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 480 090</b>	<b>209 994</b>	<b>-200 000</b>	<b>61 470 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 993 897	-209 394	958 778	-5 743 281
Årets resultat	1 421 742	1 421 742	-758 778	758 778
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 572 155</b>	<b>1 212 348</b>	<b>200 000</b>	<b>-4 984 503</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>57 907 935</b>	<b>1 422 342</b>	<b>0</b>	<b>56 485 593</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 421 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 784 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 394
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 572 155</b>

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

200 000
<b>-3 372 155</b>

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

2

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 013 734	3 954 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 790	37 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 117 524</b>	<b>3 992 444</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 714 174	-2 216 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 471	-231 493
Personalkostnader	Not 6	-60 189	-59 532
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 840	-431 840
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 482 674</b>	<b>-2 939 408</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 634 850</b>	<b>1 053 036</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 198	-294 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 108</b>	<b>-294 258</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 421 742</b>	<b>758 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 421 742</b>	<b>758 778</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	76 621 240	77 053 080
Pågående byggnation	Not 9	933 766	429 319
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 555 006</b>	<b>77 482 399</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 555 006</b>	<b>77 482 399</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	247
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 912 338	2 859 211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 912 398</b>	<b>2 859 458</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 912 398</b>	<b>2 859 458</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 467 404</b>	<b>80 341 857</b>

2

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 244 733	61 244 733
Fond för yttre underhåll	Not 11	234 257	224 863
Balkongfond		1 100	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 480 090</b>	<b>61 470 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 993 897	-5 743 281
Årets resultat		1 421 742	758 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 572 155</b>	<b>-4 984 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 907 935</b>	<b>56 485 593</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	22 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>22 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 500 000	500 000
Leverantörsskulder		191 834	189 089
Övriga skulder		148 498	250 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	719 138	416 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 559 469</b>	<b>1 356 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 467 404</b>	<b>80 341 857</b>

## Noter

### 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.

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	2 195 001	2 195 001
Hyor bostäder	537 521	532 991
Hyor lokaler momspliktiga	1 160 875	1 112 884
Hyor lokaler	54 949	72 139
Hyor parkering moms	61 200	38 400
Kallvattenintäkter	-8 100	860
Vatten-/värmeintäkter	-90	0
Elintäkter moms	0	-5 784
Avgift andrahandsuthyrning	12 338	8 122
Öresutjämning	39	56
	<b>4 013 734</b>	<b>3 954 668</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	1 119	0
Fakturerade kostnader moms	1 300	0
Försäkringsersättning	0	9 750
Övriga intäkter	101 371	28 026
	<b>103 790</b>	<b>37 776</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 376	55 868
	Fastighetsskötsel beställning	8 226	17 539
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 149	6 656
	Snöröjning/sandning	42 383	42 271
	Städning entreprenad	60 043	60 174
	Sotning	0	3 473
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	49 478
	Gemensamma utrymmen	579	17 428
	Garage	165	0
	Gård	3 913	5 276
	Serviceavtal	16 195	5 890
	Förbrukningsmateriel	3 031	12 665
	Brandskydd	19 994	19 752
		<b>225 055</b>	<b>296 468</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 566	3 915
	Hyseslägenheter	5 303	11 645
	Brf Lägenheter	20 027	11 469
	Lokaler	3 292	34 479
	Gemensamma utrymmen	17 859	1 182
	Tvättstuga	29 693	28 682
	Sophantering/återvinning	3 286	365
	Vind	0	11 245
	Källare	0	5 285
	Entré/trapphus	1 793	7 270
	Lås	33 293	16 453
	VVS	22 147	51 565
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 822
	Ventilation	0	12 284
	Elinstallationer	26 723	32 099
	Fasad	0	1 599
	Mark/gård/utemiljö	0	700
		<b>166 981</b>	<b>233 058</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	106 953
	Hyseslägenheter	39 355	0
	Lokaler	0	23 215
	Gemensamma utrymmen	0	27 899
	Sophantering/återvinning	0	169 522
	Entré/trapphus	239 072	0
	VVS	24 050	192 922
	Stambyte	0	8 248
	Ventilation	0	11 851
	Huskropp utvändigt	0	44 570
	Fasad	0	14 575
	Mark/gård/utemiljö	0	14 275
		<b>302 477</b>	<b>614 029</b>

2

K mny  
P.R. KJ

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	64 126	65 519
	Värme	579 905	590 238
	Vatten	80 596	96 011
	Sophämtning/renhållning	56 028	42 413
	Grovsopor	11 465	13 605
		<b>792 121</b>	<b>807 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 717	74 226
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	12 314	12 180
		<b>68 031</b>	<b>108 606</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>159 510</b>	<b>156 596</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 714 174</b>	<b>2 216 543</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 837	1 080
	Medlemsinformation	0	587
	Tele- och datakommunikation	3 678	3 689
	Juridiska åtgärder	35 926	42 044
	Inkassering avgift/hyra	824	1 700
	Övriga förluster	22 490	0
	Revisionsarvode extern revisor	*60 180	22 338
	Föreningskostnader	15 892	1 550
	Styrelseomkostnader	923	1 209
	Fritids- och trivselkostnader	4 424	2 168
	Förvaltningsarvode	80 736	78 781
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 113
	Administration	10 611	32 953
	Korttidsinventarier	0	6 492
	Konsultarvode	27 468	21 063
	Tidningar facklitteratur	443	0
	Föreningsavgifter	4 739	4 724
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	0
		<b>276 471</b>	<b>231 493</b>
	* Avser 2 år samt konsultationskostnader		

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 799	45 299
	Sociala kostnader	14 390	14 233
		<b>60 189</b>	<b>59 532</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	358 866	358 866
	Förbättringar	72 974	72 974
		<b>431 840</b>	<b>431 840</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	80 891 615	80 891 615
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>80 891 615</b>	<b>80 891 615</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 838 535	-3 406 695
	Årets avskrivningar enligt plan	-431 840	-431 840
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 270 375</b>	<b>-3 838 535</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>76 621 240</b>	<b>77 053 080</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 304 247	35 304 247
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 819 000	36 819 000
	Taxeringsvärde mark	32 979 000	32 979 000
		<b>69 798 000</b>	<b>69 798 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	7 798 000	7 798 000
		<b>69 798 000</b>	<b>69 798 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Ingående aktiverade kostnader	429 319	0
	Under året aktiverade kostnader	504 447	429 319
	<b>Utgående aktiverade kostnader</b>	<b>933 766</b>	<b>429 319</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	0	22 490
	Skattekonto	882	883
	Skattefordran	3 279	6 193
	Klientmedel hos SBC	2 908 177	2 829 645
		<b>2 912 338</b>	<b>2 859 211</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	224 863	1 415 469
	Reservering enligt stadgar	209 394	209 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	-1 400 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>234 257</b>	<b>224 863</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,590 %	3 000 000	4 500 000	2019-01-28
	SEB	0,760 %	9 500 000	9 500 000	2018-04-28
	SEB	0,490 %	9 000 000	9 000 000	2019-05-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 500 000</b>	<b>23 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 500 000	-500 000	
			<b>12 000 000</b>	<b>22 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 500 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	2 477	2 787
	Avgifter och hyror	477 589	414 097
	Entré/trapphus	239 072	0
		<b>719 138</b>	<b>416 884</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

WC/dusch hos lokalhyresgästen Infinita Facility Services på Gröndalsvägen 106 ska renoveras, enligt det gällande hyresavtalet. En projektledare för ombyggnaden upphandlades under december 2017-januari 2018. Projektledningen omfattar även iordningställande av badrummet i lgh 63 (tidigare grovsoprummet), och vi ser samtidigt till att byta till ny WC-stol hos frisörsalongen på Gröndalsvägen 106.

*h*

*R MM  
P.r. KJ*

# Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 3 2018

Knut Steingrim Joensen  
Ledamot

Sherlot Hanna Jonsson  
Ledamot

Tomas Valdemar Klinta  
Ledamot

Per Erik Pelle Risell  
Ledamot

Karl Magnus Erik von Melen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2018

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Bengt Assarsson  
Intern revisor

TK mm  
P.R. K

Handwritten notes in the bottom left corner.



# 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 2017.

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 2017 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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.
- 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 eventuella 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 2017 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 revisions sed 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.

*2*

### 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

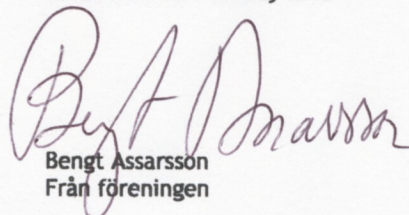
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

Stockholm den 16 maj 2018



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Stockholm den 16 maj 2018



Bengt Assarsson  
Från föreningen