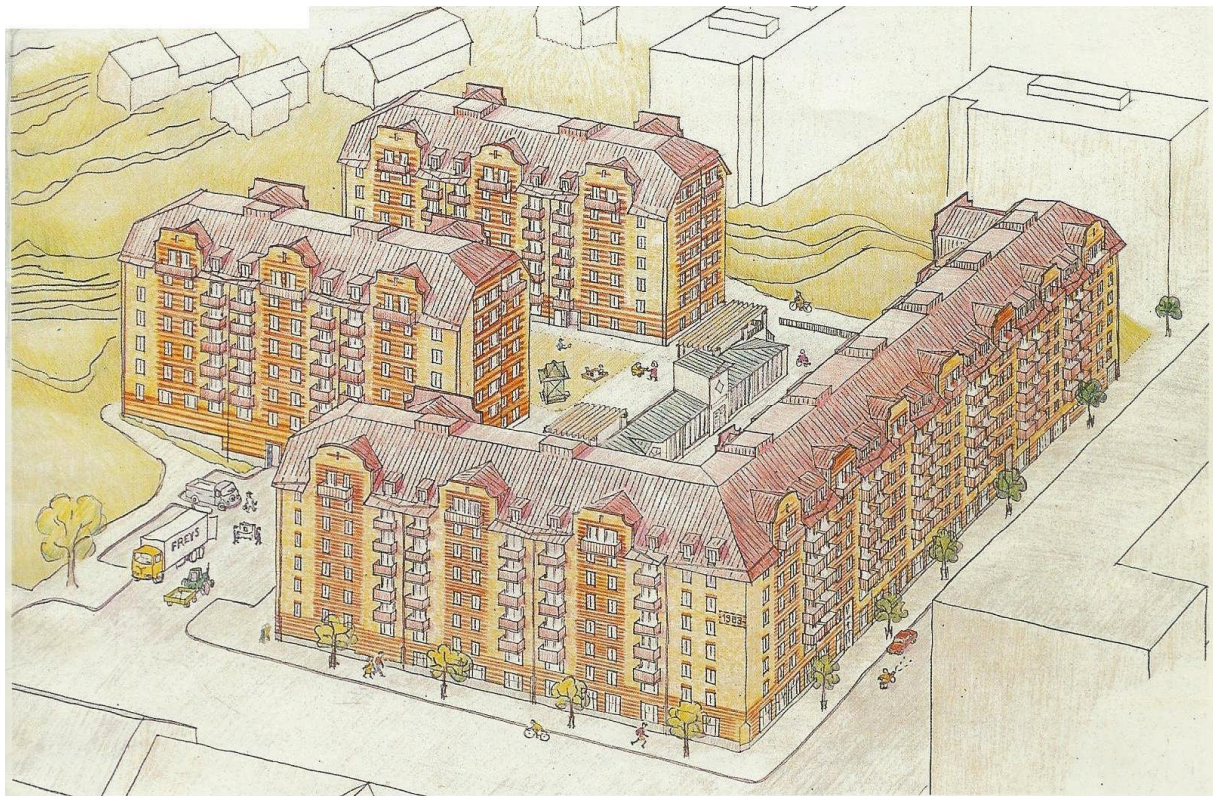


Årsredovisning för

Brf Harpalten 1

769604-2246

Räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2009



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm.

Telefon: 08-669 09 90

e-post: brf.harpalten1@telia.com

Bankgiro: 5790-7222. Org.nr: 769604-2246

www.brfharpalten1.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sidan
Verksamhetsberättelse	4
Föreningsstämma	4
Styrelse	4
Revisor	4
Valberedning	4
Förvaltning	5
Personal	5
Styrelsens arbete	5
Styrelsesammanträden	5
Överlåtelser och upplåtelser	5
Övrigt	5
Information till boende inom föreningen	6
Trivselgrupp	6
Trivselgruppens arbete	6
Projekt och större arbeten år 2009	7
Lokalhyresgäster	7
Garageplatser	7
Iordningsställning av gård	7
En hyresrätt har återlämnats till föreningen	7
Underhåll av hyreslägenheter	7
OVK	7
Målning av fastighetens putsade ytor	7
Hydrofobering	7-8
Iordningsställande av förråd för uthyrning	8
Trapphus	8
Vindkraft	8
Återvinning & miljörummen	8
Planer för år 2010 och framåt	9
Hyreslägenheter	9
Köp av tomträtten	9
Vindarna	9
Ytterportar	9
Bredband & TV	9
Ventilation	9
Utbyte av termostater till elementen	9
Takräcken mot snöras	9
Översyn av avtalet för gårdsansvaret	10
Fönstermålning	10
Gemensamma utrymmen	10
Gemensamhetslokal	10
Ekonomisk redovisning	11
Föreningens finansiella ställning	11
Föreningens ekonomi under år 2009	11-12
Disposition av föreningens resultat	12
Resultaträkning	13

Balansräkning	14-15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Kassaflödesanalys	16
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Noter	18-21
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	22
Ordlista	23-24
Vad är en bostadsrätt	25-26

Verksamhetsberättelse

för privata bostadsföretaget (bostadsrättsföreningen) Harpalten 1 i Stockholm, avseende föreningens verksamhet under perioden **1 januari - 31 december 2009**.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls fredagen den 8 maj 2009 i Schackförbundets lokaler Ringvägen 9D. 55 medlemmar hörsammade kallelsen och 6 medlemmar hade lämnat fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har bestått av Nicholas Génétay, 9A (omval), Mats Jutterström, 9F (omval), Tina Thornell, 11F (omval) samt Peter Klavebäck, 11F (omval), Carina Edlund Edsman, 9A (nyval) Kalle Svennersten, 11H (nyval) samt Carl Tamleht 9A (nyval)

Till suppleanter valdes Jan-Erik Carlsson (11A) samt Hans Ohlzon (11A)

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 13 maj 2009 valdes Nicholas Génétay till ordförande, Tina Thornell till vice ordförande, Peter Klavebäck till tekniskt ansvarig samt Carl Tamleht till sekreterare. Mats Jutterström utsågs till att vara ekonomiskt ansvarig, Carina Edlund Edsman utsågs till att vara styrelsens representant i Trivselgruppen och ansvarig för trivsel, Peter Klavebäck utsågs till att vara garageansvarig. Nicholas Génétay åtog sig att tillsammans med Tina Thornell också ansvara för informationen till medlemmarna och boende i fastigheten samt att Nicholas ansvarar för styrelsens kontakter med medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster. Tina Thornell är också medlemsansvarig.

Under året, den 12 november, avgick Nicholas Génétay ur styrelsen. Nicholas har styrelsens uppdrag att även fortsättningsvis driva ett par ärenden samt finnas tillgänglig för styrelsen vid frågor.

I samband med att Nicholas Génétay avgick ur styrelsen, konstituerade styrelsen om sig. Tina Thornell valdes till ordförande, Mats Jutterström till vice ordförande och suppleant Jan-Erik Carlsson gick in som ledamot.

Revisor

Föreningens revisor och revisorssuppleant har under perioden varit:

Jan-Erik Säfvelin, auktoriserad revisor, revisor
Mats Dahlström, auktoriserad revisor, revisorssuppleant

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av:
Eva Littorin 11A, sammankallande
Kristian Magnusson, 11 G
Nadja Thörnquist, 11B



Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av Winqvist & Österling AB.

Föreningen har under året anlitat Svensk Fastighetstjänst AB samt Håkansson & Söner Fastighetsskötsel AB för fastighetsskötsel.

Avtalet med Svensk Fastighetstjänst AB innefattar endast fastighetsskötsel under jourtid, takskottning och larmcentral. För övrig fastighetsskötsel anlitas Håkansson & Söner Fastighetsservice AB. Fastighetsskötaren Jörgen Håkansson finns på plats inom föreningen måndagar till och med torsdagar, klockan 07.30 till 16.00.

Förenings- och fastighetsexpeditionen har öppet helgfri måndag till torsdag klockan 08.00 till 08.30 samt helgfri onsdag klockan 18.00 till 19.00.

Föreningen har anlitat tekniska förvaltningstjänster av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och delat på ansvaret för tillsynen av fastigheten samt expeditonsarbetet.

Styrelsens arbete

Styrelsen fungerar som en arbetande styrelse. Förutom sedvanligt styrelsearbete har alla ledamöter lagt ned mycket tid för att få allt att fungera.

Sammantaget beräknar styrelsen att omkring 1600 arbetstimmar har lagts ned på styrelsearbetet.

Styrelsesammanträden

Under perioden har styrelsen haft 15 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar träffats för arbetsmöten emellan sig samt i projekt.

Överlåtelse och upplåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 9 överlåtelse av bostadsrätter. Föreningen har också upplåtit en lägenhet med bostadsrätt.

Genomsnittspriset för alla bostadsrätter som såldes under år 2009 var 45 477 kronor per kvadratmeter. Utgångsläget har varierat med hänsyn till skick; från totalrenoverade till helt i original. Som mest har 55 655 kronor per kvadratmeter betalats.

Övrigt

Vid utgången av år 2009 har föreningen 178 bostadsrättslägenheter. Totalt 24 lägenheter samt 10 lokaler upplåts med hyreskontrakt. Ytterligare en lokal finns för föreningens användande. I föreningen finns 121 garageplatser som upplåts med hyreskontrakt. Därutöver finns 15 parkeringsplatser utomhus som i huvudsak är upplåtna till lokalhyresgäster men som även används i fastighetsförvaltningen.

Information till boende inom föreningen

Under år 2009 har inga separata informationsmöten avhållits för medlemmarna.

Under året har två informationsblad sammanställts och delats ut till de boende i fastigheten och kompletterande information har anslagits i trapphusen.

Föreningens hemsida nås på www.brfharpalten1.se och är ett komplement till all annan informationsspridning. Hemsidorna hålls löpande uppdaterade och är fylld av information för de boende.

Viktig information kommer dock alltid att spridas via ett informationsblad som delas ut i brevlådorna eller anslås i trapphusen.

Trivselgrupp

Gruppen har bestått av följande personer:

Pär Bendz

Lars Törnquist

Lillianne Uhlander

Carina Edlund-Edsman (från styrelsen fr.o.m. november 2008)

Britt-Marie Essen

Emma Martinoli

Ansvariga för föreningens fyndrum är Karin Porserud och Nadja Thörnquist.

Trivselgruppens arbete

Gruppen har under året haft flera möten och lämnat flera konstruktiva förslag till styrelsen. I Trivselgruppens regi har föreningens medlemmar samlats för en städdag med korvgrillning under våren 2009 samt under hösten en dag med bortrensning av cyklar samt iordningställande av ett par förråd. Trivselgruppen tillsammans med medlemmar har ännu en gång samlat ihop en stor mängd uppenbart övergivna cyklar. Det ihopsamlade cyklarna förvaras till april månad 2010 då de sedan slängs.

Gruppen har även ordnat med inköp av julgranar och julbelysning till gårdarna och trapphusportalerna. Vidare har gruppen anskaffat julprydnader till alla trapphus.



Projekt och större arbeten år 2009

Lokalhyresgäster

Stockholms Yrkesfoto AB har sagt upp sitt lokalhyreskontrakt som gäller tom 2010-03-31 (not under mars 2010 skrevs kontrakt med The Fashion Archive AB från 2010-04-01, de har en klädbutik som heter Beyond Retro). Lokalen står således ej utan hyresgäst.

PR-gruppen som hyr två lokaler har fått tillåtelse att säga upp sitt hyresavtal i förtid på en av lokalerna då de har ordnat med ny hyresgäst. Den ena lokalen hyrs nu av företaget 1983 i Stockholm AB.

Garageplatser

Vi har under året haft en hög omsättning på garageplatserna men de har löpande hyrts ut. Vid utgången av år 2009 fanns det två platser för motorcyklar att hyra.

Iordningställning av gård

En del mindre arbeten har fortgått och iordningställts under året, bland annat har grindar monterats, belysningen ordnats samt planteringen utanför 9A har gjorts klart.

En hyresrätt har återlämnats till föreningen

Under året har en lägenhet återlämnats till föreningen. Den har sålts i befintligt skick och upplåtits med bostadsrätt.

Underhåll av hyreslägenheter

Sedvanligt underhåll har skett i de hyreslägenheter där så erfordrats.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i huset. Ett stort projekt med en del åtgärder och justeringar i lägenheter där ventilationsgångar har täckts. Nu är allt åtgärdat och vi har en godkänd OVK till och med år 2014.

Målning av fastighetens putsade ytor

Styrelsen genomförde ommålning av samtliga putsade ytor samt en del ommålning av plåtdetaljer. För de putsade ytorna är det också till nytta för att undvika risken för frostsprängning.

Hydrofobering

En del partier av fasadteglet är mörkt och missfärgat. I något fall har också frostsprängning skett med nedfallande tegelbitar som följd. För att detta inte ska hända igen har delar av fasaden rengjorts och impregnerats, s.k. hydrofobering. Impregneringen gör att fukt inte kan tränga in. Detta arbete kommer att fortsätta under 2010.



Iordningställande av förråd för uthyrning

Efter förfrågningar från medlemmar har vi i ett rum i källaren iordningställt 7 mindre förråd och ett större förråd för uthyrning till medlemmar.

Trapphus

Mindre reparationer och underhåll för att få det att se trevligare ut har provats under året. Vissa trapphus är mer slitna än andra och detta kommer att ses över 2010.

Vindkraft

Styrelsen har tagit beslut på att lägga ned ärendet att undersöka möjligheter att låta föreningen investera i vindkraft. På grund av ändrade förhållanden med vindkraft är detta inte längre intressant ur ekonomisk synvinkel.

Återvinning & miljörummen

Under året har en genomgång av befintligt avtal med Ragnsells genomförts. Avtalet har omförhandlats till förmån för föreningen. Detta gäller allt som återvinns samt grovsoprummet. Hanteringen av hushållssoporna bestäms och hanteras av kommunen.

Planer för år 2010 och framåt

Hyreslägenheter

Vissa av hyreslägenheterna kommer att underhållas under perioden.

Köp av tomträtten

Föreningen har fått en offert från Stockholms Stad att förvärva tomträtten. Styrelsen anser att i dagsläget är det ej ekonomiskt försvarbart att förvärva tomträtten. Styrelsen har tackat nej till gällande offert.

Vindarna

En översyn av brandmurar på vindarna ska genomföras.

Ytterportar

Portarna i 11D och 11G kommer att bytas under våren. Användbara detaljer från dessa partier kommer att användas för renovering av övriga portar i fastigheten.

Bredband & TV

Under året kommer styrelsen att undersöka och ta in offerter från andra leverantörer av bredband samt TV. Avtalet med Com Hem går ut 2011-04-30. Fastigheten har sedan tidigare en anslutning till det öppna och operatörsberoende fibernät som IT-infrastrukturbolaget Stokab tillhandhåller. Vi har därmed större valfrihet. Stokab ägs av Stockholms Stad.

Ventilation

Nuvarande ventilationsanläggning är sedan huset byggdes. Den tekniska livslängden på en sådan anläggning beräknas till ungefär 25 år. Styrelsen har redan påbörjat projektet och kommer att ta in offerter och börja detta arbete under året. Detta arbete sker samtidigt som utbytet av termostater och är ett omfattande arbete.

Utbyte av termostater till elementen

Samtliga termostater till elementen kommer att bytas ut. Arbetet försvåras av att fastigheten har ett s.k. enrörssystem för uppvärmningen och förutom termostater behöver även samtliga styrventiler till systemet bytas ut.

Takräcken mot snöras

Föreningen har haft höga kostnader för takskottning den senaste vintern. På ett par ställen saknas snörasskydd och detta kommer att ses över och kompletteras.

Översyn av avtalet för gårdsansvaret

Avtalet för hanteringen av gården samt plogning vid snö kommer att ses över.

Fönstermålning

Kommer att kontrolleras och genomföras på fasaden för de fönster som är i behov.

Gemensamma utrymmen

Styrelsen ser över de gemensamma utrymmena för att öka boendetrivsln.

Gemensamhetslokal

Både den befintliga samt den nya kommer att behandlas under året.



Ekonomisk redovisning

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god och har stärkts ytterligare under det gångna verksamhetsåret. Amorteringar på föreningens lån har gjorts med 1,675 mkr (miljoner kronor). Föreningens lån uppgick vid utgången av 2009 till ca 135,9 mkr jämfört med 137,6 mkr året innan. (Under början av 2010 har dessutom en extraamortering på 1,6 mkr gjorts). Samtidigt som föreningens finansiella ställning förstärkts har föreningen också kunnat fortsätta att genomföra kvalitetshöjande och kostnadsbesparande renoveringar. Någon avgiftshöjning är inte planerad för år 2010.

Under året har föreningens ekonomi påverkats positivt av allmänt sjunkande rörliga räntor, i och med att drygt hälften av de samlade lånen har rörlig ränta (se not 11).

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret en hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto. Vid 2009 års utgång uppgick medlen i kassa och bank till ca 12,129 mkr jämfört med 9,508 mkr året innan. Dessa pengar innebär att pågående omfattande byte av föreningens ventilationssystem kommer att kunna betalas utan att nya lån behöver upptas.

Föreningens ekonomi under år 2009

För år 2009 uppvisar föreningen ett positivt resultat efter skatt om 213.335 kronor. Det förbättrade resultatet jämfört med föregående år beror huvudsakligen på lägre räntekostnader för föreningens lån. Lägre räntekostnader beror dels på allmänt sjunkande rörliga räntor, dels på att föreningen betalat av ytterligare på sina samlade skulder. Föreningens samlade räntekostnader uppgick under 2009 till ca 4,0 mkr jämfört med ca 6,8 mkr för år 2008.

Föreningens intäkter (not 1) har ökat med ca 0,5 mkr under året, främst på grund av att tidigare outhyrda lokaler nu är uthyrda.

Avskrivningskostnaderna för år 2009 uppgår till 1,838 mkr, jämfört med 1,692 mkr året innan. Avskrivningskostnaderna innebär att kostnaderna för de renoveringar föreningen genomfört delas upp på flera år istället för att hela kostnaden belastar ett enskilt verksamhetsår. Ökade avskrivningskostnader beror huvudsakligen på att de större gårdsarbetena avslutats och börjat belasta föreningens kostnader. Samtidigt har föreningen valt att ta hela kostnaden för andra renoveringar direkt under 2009, vilket ökat de samlade kostnaderna för reparation och underhåll väsentligt. Renoveringen av fasaderna är en kostnad som tas direkt i sin helhet, vilket medför att årets kostnader för reparation och underhåll uppgår till 2,393 mkr jämfört med 1,651 mkr för år 2008. Skälet till att skriva av flera stora kostnader direkt är att föreningens lägre räntekostnader gjort det möjligt att kunna ta större renoveringskostnader direkt och ändå kunna få ett balanserat positivt årsresultat. Genom detta slipper föreningen att dra på sig en kraftigt ökande kostnadsmassa som belastar föreningens ekonomi under lång tid.

Föreningens driftkostnader (not 2) har ökat med ca 287 tkr (tusen kronor) under året. Samtidigt som vissa kostnadsposter ökat jämfört med föregående år (exempelvis för värme, städning och besiktningsskostnader) har andra kunnat minskas (exempelvis för el, fastighetsskötsel och materialinköp). Föreningen fortsätter att arbeta aktivt för god kostnadskontroll och effektiv användning av föreningens ekonomiska resurser.

Förvaltningskostnaderna för 2009 uppgår till 1,291 mkr, en minskning med ca 112 tkr jämfört med tidigare år (se not 3). Samtidigt som föreningens kostnader för konsulter ökade kraftigt under året till följd av större renoveringar, minskade kostnaderna för kontorsmaterial jämfört med år 2008 då dessa kostnader ökade i och med att ett nytt styrelse- och sammanträdesrum iordningsställdes.

Ett mått på föreningens finansiella ställning som använts de senaste åren är soliditet, dvs eget kapital i förhållande till totala tillgångar. Föreningens soliditet fortsatte att förbättras under det gångna verksamhetsåret. Vid utgången av år 2009 uppgick soliditeten till 65,5 procent jämfört med 64,5 procent året innan. En allmän tumregel är att soliditeten inte får understiga 25 procent för att nya långfristiga lån ska godkännas.

Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om 213.335 kronor balanseras i ny räkning, samt att 1.007.400 kronor avsätts till fond för yttre underhåll.

Ingående balanserat resultat	-8 382 495
Årets resultat	213 335
Totalt	-8 169 160
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 007 400
balanseras i ny räkning	-9 176 560
Summa	-8 169 160

Vad gäller föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Nettoomsättning	1	16 945 902	16 441 448
Övriga rörelseintäkter		11 830	87 588
		<u>16 957 732</u>	<u>16 529 036</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-2 393 161	-1 651 542
Driftskostnader	2	-4 669 771	-4 383 027
Förvaltningskostnader	3	-1 291 123	-1 403 312
Tomträttsavgäld		-1 470 600	-1 470 600
Fastighetsskatt		-914 944	-900 400
Fastighetsförsäkring		-173 944	-130 161
Avskrivningar	4	-1 837 547	-1 692 005
Rörelseresultat		<u>4 206 642</u>	<u>4 897 989</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 452	319 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 014 293	-6 848 797
Resultat efter finansiella poster		<u>226 801</u>	<u>-1 631 545</u>
Resultat före skatt		<u>226 801</u>	<u>-1 631 545</u>
Skatt		-13 466	-85 942
Årets resultat		<u>213 335</u>	<u>-1 717 487</u>

50

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	396 046 484	397 588 755
Inventarier	6	1 445	8 037
		<u>396 047 929</u>	<u>397 596 792</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>396 047 929</u>	<u>397 596 792</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 092	2 067
Övriga fordringar	7	363 463	1 851 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	457 593	507 249
		<u>828 148</u>	<u>2 360 665</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	61	59
<i>Kassa och bank</i>		12 128 599	9 507 611
Summa omsättningstillgångar		<u>12 956 808</u>	<u>11 868 335</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>409 004 737</u>	<u>409 465 127</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		255 923 306	254 260 149
Upplåtelseavgifter		18 749 638	16 717 170
Yttre fond		1 527 800	1 527 800
		<u>276 200 744</u>	<u>272 505 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 382 495	-6 665 009
Årets resultat		213 335	-1 717 487
		<u>-8 169 160</u>	<u>-8 382 496</u>
Summa eget kapital		<u>268 031 584</u>	<u>264 122 623</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	135 925 000	137 600 000
		<u>135 925 000</u>	<u>137 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	3 730
Leverantörsskulder		483 988	699 777
Skatteskulder		163 060	1 752 100
Övriga skulder		398 080	388 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 003 025	4 898 271
		<u>5 048 153</u>	<u>7 742 504</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>409 004 737</u>	<u>409 465 127</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	<u>229 874 000</u>	<u>229 874 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	226 801	-1 631 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 837 547	1 692 005
	2 064 348	60 460
Betald skatt	-13 466	-85 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 050 882	-25 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 532 517	71 145
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 694 352	164 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	889 047	210 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-288 684	-1 890 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288 684	-1 890 017
Finansieringsverksamheten		
Köp Likviditetsinvest/ Räntefond		-
Försäljning Likviditetsinvest/Räntefond		-
Upplåtna lägenheter	3 695 625	18 311 944
Amortering av låneskulder	-1 675 000	-10 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 020 625	7 811 944
Årets kassaflöde	2 620 988	6 132 478
Likvida medel vid årets början	9 507 611	3 375 133
Likvida medel vid årets slut	12 128 599	9 507 611

10

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25 - 20
-Gårdsombyggnad	2,5
-Inventarier	30

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hyror bostäder	2 273 218	2 286 156
Hyror lokaler	7 100 681	6 813 100
Garage	1 401 109	1 239 084
Årsavgifter	5 535 314	5 458 698
Fastighetsskatt	635 580	644 407
Öres utjämn	-	3
Summa	16 945 902	16 441 448

Not 2 Driftskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
El	863 873	957 935
Värme	1 583 311	1 431 330
Vatten/avlopp	266 618	258 496
Sophämtning	418 028	416 984
Fastighetsskötsel	547 210	606 653
Jourkostnader	21 055	5 067
Städning	286 894	192 616
Trädgårdsskötsel	226 933	155 536
Snöröjning	72 881	85 884
Besiktningsskostnader	218 589	20 578
Kabel-tv	29 932	29 942
Inköp material och varor	76 269	202 174
Övriga fastighetskostnader	58 178	19 832
Summa	4 669 771	4 383 027

Not 3 Förvaltningskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	295 184	273 316
Konsultarvoden W & Ö	33 515	45 685
Konsultarvoden	269 201	119 741
Styrelsearvode	444 397	562 748
Sociala avgifter	131 732	164 037
Revisionsarvode	14 601	15 808
Bankkostnader	9 173	8 468
Tele-och datakommunikation	47 539	54 070
Advokatkostnader	-	1 125
Befarade hyresförluster	-	30 938
Kontorsmaterial	9 908	79 131
Övriga administrativa kostnader	35 873	48 245
Summa	1 291 123	1 403 312

Not 4 Avskrivningar

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Byggnader	1 719 011	1 680 902
Gårdsombyggnad	111 944	-
Inventarier	6 592	11 103
Summa	1 837 547	1 692 005

Not 5 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	399 247 863	398 295 132
-Nyanskaffningar	-	952 731
-Gårdsombyggnad	4 477 770	4 189 086
	<u>403 725 633</u>	<u>403 436 949</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 848 194	-4 167 292
-Årets avskrivning enligt plan	-1 830 955	-1 680 902
	<u>-7 679 149</u>	<u>-5 848 194</u>
Redovisat värde vid årets slut	396 046 484	397 588 755
Taxeringsvärde byggnader:	206 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde mark:	129 800 000	129 800 000
	<u>335 800 000</u>	<u>335 800 000</u>

Not 6 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 686	48 686
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	<u>48 686</u>	<u>48 686</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-40 649	-29 546
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-6 592	-11 103
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	<u>-47 241</u>	<u>-40 649</u>
Utgående redovisat värde för inventarier	1 445	8 037

Not 7 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Fordran skattekonto	108 147	1 568 262
Förskottsbet moms januari hyror	254 361	283 087
Fordran medlem	955	-
	<u>363 463</u>	<u>1 851 349</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkringspremie	67 099	53 196
Tomträttsavgäld	367 650	367 650
Övrigt	22 844	86 403
	457 593	507 249

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknads- värde
Räntebärande värdepapper	61	59
	61	59

Not 10 Eget kapital

	Insatser/upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	270 977 319	1 527 800	-6 665 008	-1 717 487
Insatser	1 663 157			
Upplåtelseavgifter	2 032 468			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg. års resultat			-1 717 487	1 717 487
Avsättning yttre fond		1 007 400	-1 007 400	
Ianspråktagande yttre fond		-1 007 400	1 007 400	
Årets resultat				213 335
Vid årets slut	274 672 944	1 527 800	-8 382 495	213 335

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

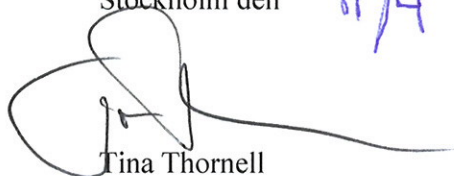
Långivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings- tidpunkt
Nordea Hypotek 04456	11 600 000	1,205%	rörligt
Nordea Hypotek 86665	32 000 000	1,205%	rörligt
Nordea Hypotek 88280	34 825 000	1,205%	rörligt
Nordea Hypotek 88264	25 000 000	4,770%	2012-09-19
SBAB 19371220	32 500 000	3,640%	2011-01-13
SUMMA	135 925 000		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna styresleiarvoden inkl soc.avg	642 643	600 000
Upplupna räntor	469 292	1 460 379
Förutbetalda hyror o avgifter	2 314 860	2 378 514
Övrigt	576 230	459 378
	4 003 025	4 898 271

Underskrifter

Stockholm den 11/4 2010



Tina Thornell
Styrelseordförande



Carina Edlund Edsman
Ledamot



Mats Jutterström
Vice ordförande



Peter Klavebäck
Ledamot



Carl Tamleht
Ledamot



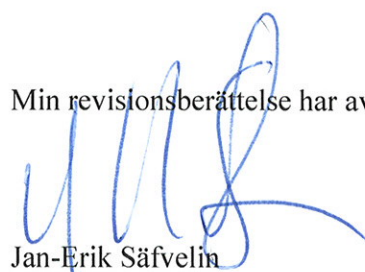
Karl Svennersten
Ledamot



Jan-Erik Carlsson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits den

28/4 - 2010



Jan-Erik Säfvelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Harpalten 1
Org.nr. 769604-2246

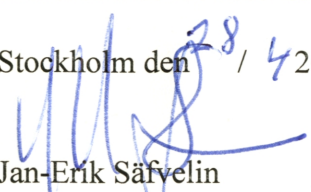
Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 / 4 2010


Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor

Ordlista

Verksamhetsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för verksamhetsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror.

Verksamhetsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen, etc.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier eller avsättningar i fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämman beslut. Om verksamheten medfört förlust, kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller också balanseras, dvs överförs till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångarna som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt dels föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll.

Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med byggnader och eventuell mark.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i reda pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar (t ex specialinlåning och statsskuldväxlar) som snabbt kan omvandlas i pengar.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, tomträttsavgäld). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter

Ställda panter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsbeteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

Ansvarförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för underhåll

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t ex målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter avsätts medel till en särskild fond. Avsättningarnas storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

Oäkta förening

Om intäkterna från bostadsrätterna understiger hyresintäkterna från t ex lokaler, garageplatser, hyresgäster, är föreningen oäkta.

För en oäkta förening grundar sig beskattningen på de verkliga intäkterna och kostnaderna. Det innebär att både hyror och månadsavgifter utgör skattepliktiga intäkter.

Samtidigt får naturligtvis "alla" kostnader dras av. Det innefattar driftkostnader, fastighetsskatt, styrelsearvoden, räntor, värdeminskningssavdrag med mera. En annan fördel är att så länge föreningen är oäkta ackumuleras underskotten ut skattesynpunkt och kan användas om några år för att kvitta kommande överskott.

Vad är en bostadsrätt

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en upplåtelse utan begränsning i tiden av lägenhet som är knuten till andel i bostadsrättsförening där innehavaren är medlem. Lägenheterna kan vara permanentbostäder, fritidsbostäder eller kommersiella lokaler eller blandningar av alla sorter. Villkoren för bostadsrätten regleras i föreningens stadgar, föreningens olika beslut, i upplåtelseavtalet när lägenheten första gången upplåtes samt i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en särskild typ av ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningen måste ha minst tre medlemmar och tre bostadsrätter.

Föreningen äger lägenheten

Det är föreningen som äger huset och följaktligen även samtliga lägenheter. Vid förstagångsupplåtelsen avtalas mellan föreningen och den blivande bostadsrättshavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning, men föreningen äger även fortsättningsvis lägenheterna.

Nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning

Bostadsrättshavaren som innehar lägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning kan mot ersättning sälja denna nyttjanderätt. I dagligt tal brukas uttrycket "att sälja sin bostadsrätt" men det är således fel eftersom det enbart är utnyttjanderätten som säljs. Vad detta nyttjande innebär regleras i upplåtelseavtalet, föreningens stadgar samt bostadsrättslagen. Den som köper nyttjanderätten till en bostadsrätt bör således ta del av både upplåtelseavtal och stadgar för att se vilka eventuella begränsningar som kan vara förknippade med nyttjanderätten.

Låna med lägenheten som säkerhet

Bostadsrätter utgör för de flesta ett förhållandevis stort värde. Finansieringen av en förstagångsupplåtelse eller ett köp måste därför oftast ske genom lån hos ett bostadslåneinstitut. Som säkerhet för lånet lämnas bostadsrättslägenheten som pant till låneinstitutet. Låneinstitutet i sin tur meddelar föreningens styrelse att pantsättning har skett och föreningen skall införa notering om pantsättningen i lägenhetsförteckningen. Det finns inget som hindrar att bostadsrätten används som säkerhet för att finansiera ett köp av t ex en segelbåt.

Bostadsrättshavaren betalar:

Insats

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättshavaren en insats till föreningen. Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt, skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

Upplåtelseavgift

När det förflutit 1 månad efter det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten som bostadsrätt har föreningen rätt att ta ut en extra avgift som högst får uppgå till den i räntelagen angivna räntan på insatsen. När sex månader förflutit gäller fri prissättning. Skillnaden mellan insatsen och det erhållna priset rubriceras som upplåtelseavgift.

Årsavgift

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll, räntor m m betalar bostadsrättshavarna en avgift som benämns årsavgift. Betalning sker så gott som undantagslöst månatligen och i förskott.

Bostadsrättshavarens rättigheter

Bostadsrättshavaren disponerar utan tidsbegränsning sin lägenhet med eventuella vidhängande förråd. Bland övriga rättigheter är att överlåta, pantsätta, vidta ändringar och hyra ut lägenheten i andra hand.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

Bostadsrättshavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Precis som för en hyresgäst skall bostadsrättshavaren ansvara för de som vistas i lägenheten, se till att sundhet, ordning och skick inom och utanför huset iakttas. Det är inte tillåtet att bedriva verksamhet utan styrelsens godkännande.

Hur styrs föreningen

Bostadsrättsföreningar är som tidigare nämnts en specialform av ekonomisk förening och styrning och ledning av föreningen regleras i första hand i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens högsta organ är föreningsstämman. Det är stämman som fattar beslut om ändring av stadgar och insats, fastställer balans- och resultaträkning samt dispositioner beträffande föreningens resultat. Stämman utser också styrelsen och revisor samt ställer upp eventuella regler och riktlinjer för styrelsens arbete.

Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för den dagliga driften enligt stadgarna och de eventuella regler och riktlinjer som stämman beslutat. I det dagliga arbetet ingår teknisk förvaltning av föreningens hus, ekonomisk förvaltning, att anta nya medlemmar, godkänna pantförskrivningar av bostadsrätter, föra lägenhets- och medlemsförteckning.

Bostadsrättsföreningens stadgar

Föreningens stadgar kan ses som en intern lag som gäller för föreningen och dess medlemmar. Stadgarna i en bostadsrättsförening brukar vara ganska omfattande och mycket är direkt kopierat från bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Detta för att medlemmarna skall finna alla regler på ett ställe och inte behöva förutom stadgarna, kunna gällande lagstiftning för att veta vilka regler som gäller för det dagliga arbetet i föreningen.

Lagar och förordningar

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i

- Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)
- Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630)
- Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)