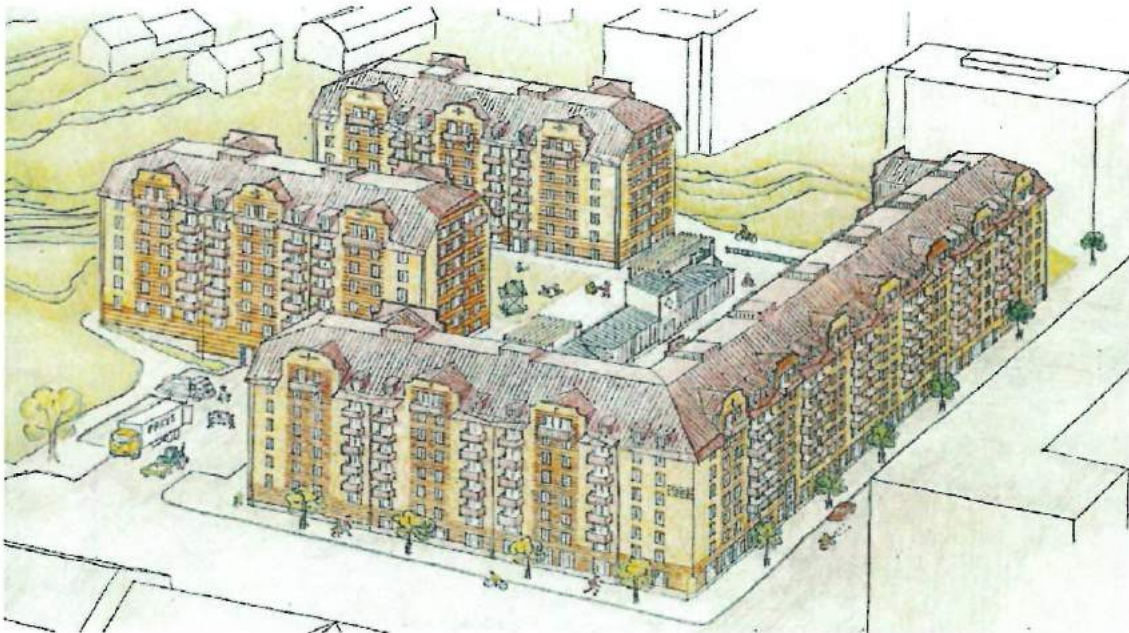


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246
Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: brf.harpalten1@telia.com

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

www.brffharpalten1.se

Ans D Z 00
LE JAC COO

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
<i>Allmänt om verksamheten</i>	3
<i>Överlåtelse</i>	6
<i>Energiuppföljning</i>	6
<i>Projekt och större arbeten under 2015</i>	9
<i>Projekt och större arbeten planerade under 2016</i>	10
<i>Ekonomisk redovisning</i>	11
<i>Medlemsinformation</i>	14
Resultatdisposition	15
Avslutning	15
Resultaträkning	16
Balansräkning - Tillgångar	17
Balansräkning - Eget kapital och skulder	18
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	18
Kassaflödesanalys	19
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Noter	21
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25

ADZ
LEJER

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten 1 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse för föreningens verksamhet.

Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2015 är 182 av dessa bostadsrätter och 20 upplåts med hyresrätt. I tillägg finns 10 lokaler för uthyrning. En av de mindre lokalerna var under året vakant i knappt 3 månader i samband med byte av hyresgäst.

I fastigheten finns ett garage med 117 bilplatser och 7 MC-platser. Utomhus finns ytterligare 12 bilplatser. Alla platser, förutom två MC-platser, har under året varit uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-20. De justeringar som då gjordes var främst införandet av möjligheten för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning samt att varje medlem ansvarar för sin ytterdörr. Stadgarna kan hämtas på föreningens hemsida.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015 och röstlängden omfattade då 48 röster.

Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen, godkände styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

Under perioden 2015-01-01 till 2015-05-07

Tina Thornell, ordförande
Johan Hellman, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Anahita Arai, ledamot
Anders Nylén, ledamot
Emilia Forrest, förste suppleant
Björn Wahlgren, suppleant

Under perioden 2015-05-08 till 2015-12-31

Tina Thornell, ordförande
Johan Hellman, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Anahita Arai, ledamot
Anders Nylén, ledamot
Lisa Ekevärn, ledamot
Martin Christersson, förste suppleant
Gunilla Persson, suppleant



Revisor

Revisor är Fredrik Åborg, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB.

Revisorssuppleant är Robert Malmer, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB.

Valberedning

Vid årets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, samt Eva Littorin och Gunilla Hallberg. På föreningsstämman omvaldes Emanuela och Eva.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av Brain Accounting AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel utförs av Håkansson & Söner Fastighetservice AB. I tillägg anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare finns normalt på plats i huset måndagar till och med torsdagar klockan 07.30 till 16.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har öppet helgfri måndag till torsdag klockan 07.30 till 08.00. Helgfri onsdag klockan 18.00 till 19.00 bemannas expeditionen av styrelsen.

Föreningen anlitar Trönberg & Co Förvaltnings AB för tekniska förvaltningstjänster.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvaret för tillsynen av fastigheten samt expeditionen. Peter Klavebäck, medlem i föreningen, ansvarar för uthyrningen av garageplatserna samt extraförråden.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten och totalt spenderat uppskattningsvis 3 000 timmar på styrelsearbete.

Styrelsens ledamöter har särskilda ansvarsområden. Dessa är hantering av myndighetskrav; tillstånd och besiktningar; löpande fastighetsskötsel; värme och ventilation inklusive OVK; ekonomi; kontroll och godkännande av ombyggnationer i huset; gårdsansvar och projektledning för entreprenader; hyresgäster samt lokalhyresgäster och information till de boende; hantering och uppföljning av städning, returåtervinning och sophämtning; snöröjning på mark och tak samt föreningslokalen Haren och aktivitetsrummet.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen arbetar enligt detta och fokuserar på att behålla och ytterligare utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att omförhandla föreningens avtal och minska föreningens energiförbrukning.

A D J
LE J C O

Årsavgift

Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att inte behöva höja den.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande. Planen är upprättad t.o.m. år 2031.

Service till de boende

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, papper, metall, batterier, tidningar och glödlampor. De boende disponerar också ett separat grovsoprum. Sorteringen har optimerats under året i samband med byte av leverantör.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns en grovtvättmaskin.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och drivs för närvarande av Ownit AB.

Föreningen har inrättat en före detta lägenhet på 84 kvm som föreningslokal att användas av föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt till föreningens mingel och sammankomster. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är väl utnyttjad och bär sina löpande kostnader genom den förbrukningshyra medlemmarna erlägger för att nyttja lokalen. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, vilket är en del av det miljötänkande som genomsyrar verksamheten. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning. Karin Porserud ansvarar tillsammans med några andra medlemmar för att sköta rummet.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

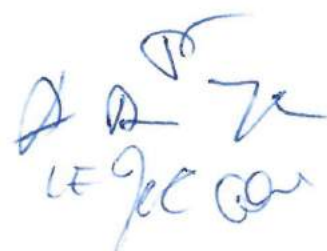
Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen.

Besiktningar

Under året har löpande och årsvis besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna och rökluckorna.

Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.



Överlåtelse

Under året har sex av styrelsen godkända överlåtelse skett. Det högsta priset under året för en ej renoverad lägenhet var 81 351 kr/kvm (3 rok, 74 kvm, våning 2) och det högsta priset för en renoverad lägenhet var 83 824 kr/kvm (3 rok, 68 kvm, våning 6).

Information till de boende

Föreningens hemsida www.harpalten1.se uppdateras kontinuerligt med ny information och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan (vilken inte kräver inloggning) är uppdaterad med information till olika intressenter så som köpare, säljare och mäklare.

Under 2015 har informationsblad delats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

Sociala aktiviteter

I januari hölls ett mingel för alla boende i föreningen i föreningslokalen.

I maj hölls ett planteringsmingel med grillning.

I augusti anordnades en gårdsfest. En fantastiskt solig men lite blåsig dag i slutet av augusti ställde vi ut bänkar och bord på övre gården samt fyllde gräsmattan med filter och boulebanan med utomhusspel av olika slag. Sedan körde en liten, härlig food truck som heter Love Truck in på gården och serverade fantastiska jerk pork- och halloumburgare. Mysig jazzmusik spelades av en liten trio och vi hade över 160 personer som minglade på gården.

Energiuppföljning

Nedan följer en redovisning av det fortsatta arbetet med att minska föreningens energiförbrukning och miljöpåverkan.

Föreningen följer upp sin förbrukning månadsvis och diskuterar åtgärder på varje styrelsemöte. Energiförbrukningen för 2015 var på 86,1 kWh/m² (2014 var den 91,7 kWh/m²).

Upphandling av el för fastigheten

Styrelsen har upphandlat el för fastighetens drift till ett fast pris på 81,63 öre inkl. moms (36,1 öre före energiskatter och moms). Upphandlingen är ett 3-års avtal, med leveransstart 2016-02-01. Till det kommer ny skatt på 1,84 öre eller 2,3 öre inkl. moms för elcertifikat som Riksdagen infört 2016.

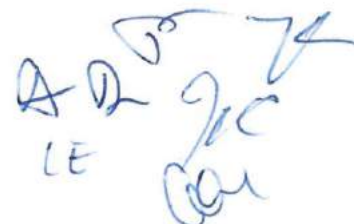
Ny upphandling av elleverantör kommer att genomföras under 2018 för leveransstart 2019-02-01.

Tidigare utförda energirelaterade arbeten

2006 installerades en ny undercentral.

2008 byttes trapphus- och källararmaturer till mer energieffektiva modeller.

2010 installerades ny ventilation för alla bostäder och en del av lokalerna. En fönstertätning genomfördes och radiatortermostater byttes.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'LE' and 'COU'.

2011 kompletterades undercentralen med filter för att ta bort avlagringar i radiatorer och ventilationssystem. Vidare installerades en så kallad avgasare för att ta bort luft i vattnet och förbättra systemets förmåga att transportera värme.

2012 moderniserades tekniken på föreningens största ventilationsaggregat, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan, genom ny styrelektronik samt frekvensstyrning. Detta har minskat el- och fjärrvärmeförbrukningen. Vidare genomfördes injustering i alla lägenheter och lokaler av till- och frånluft med syfte att skapa balans mellan de två samt att säkerställa att rätt luftmängder erhålls enligt Boverkets krav. Efter genomförd kontroll och injustering fick föreningen godkänt vid en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och ska göras var tredje år.

2013 har föreningen genomfört en renovering och uppgradering av ventilationen till garaget. Aggregaten har fått nya motorer med frekvensstyrning på till- och frånluft samt uppkopplad styrning och övervakning. Aggregaten styrs idag efter koloxidhalten i luften i garaget.

2014 utfördes inga större arbeten, men löpande justeringar och fintrimning resulterade i ytterligare minskningar av energiförbrukningen.

Energirelaterade arbeten utförda under 2015

Under 2015 har "Prognosstyrning" från SMHI installerats för att minska värmeförbrukningen i radiatorkretsen med c:a 5 % samt för att öka inkomhuskomforten så att en jämnare inomhustemperatur erhålls vid snabba väderomställningar. Detta system är nu under injustering och utvärdering.

OVK-besiktning har genomförts i slutet av året. Denna medförde en del anmärkningar att åtgärda, vilket har gjorts. Ombesiktning har skett februari 2016 och OVK är där med godkänd.

Nattkyla och frånluftsreglering har installerats på det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan.

Styrelsen har upphandlat extern service för att två gånger per år utföra filterbyten samt genomgång av ventilationsaggregat och undercentralen för värmesystemet.

Energirelaterade arbeten planerade under 2016

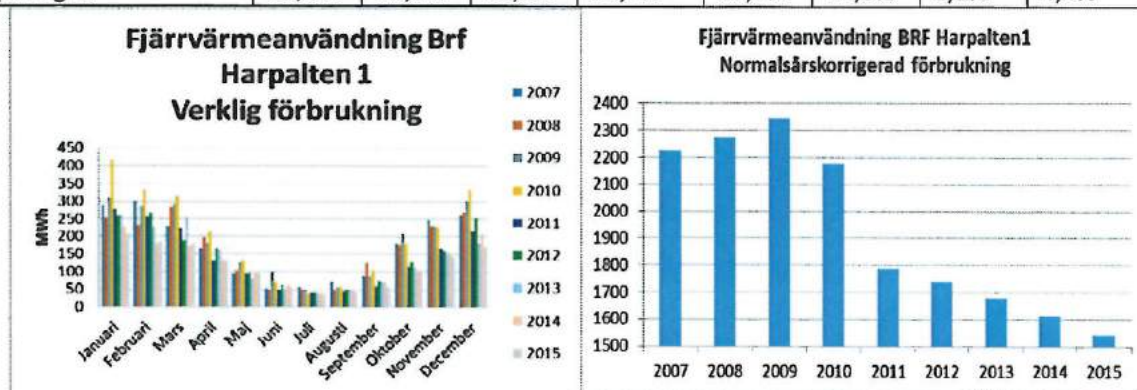
Under 2016 kommer prognosstyrningen att utvärderas och beslut om fortsatt drift att tas. Det löpande arbetet med att säkerställa låg energiförbrukning kommer att fortsätta.

Uppföljning energiförbrukning och klimatpåverkan

Styrelsen har jämfört förbrukning från och med 2007 för fjärrvärmesystemet och 2008 för elförbrukningen. Alla beräkningar för fjärrvärmesystemet är baserade på faktisk förbrukning som har normalårskorrigerats för att eliminera klimatpåverkan (dvs. hur varmt eller kallt det varit) för att kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Elen normalårskorrigeras inte då elförbrukning inte påverkas av hur varmt eller kallt det är. Elen försörjer hissar, belysning, undercentral för värmesystemet, ventilation etc. Normalårskorrigeringen är baserad på statistik tillhandahållen av SMHI.

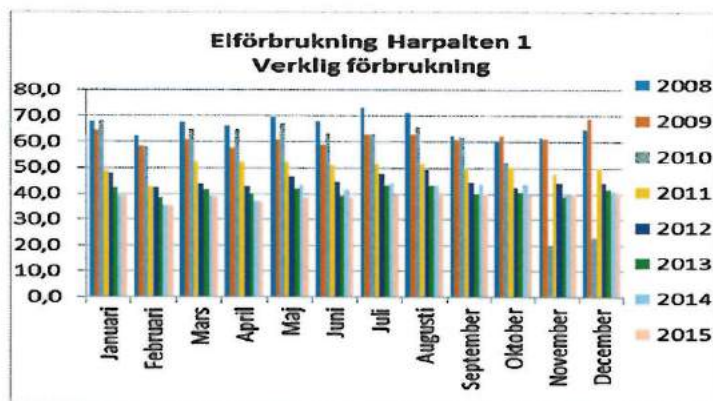
Fjärrvärmeförbrukning

År (MWh)	2007	2008	2009*	2010**	2011	2012	2013	2014***	2015
Normalårskorrigerat									
Förbrukning	2225	2274	2345	2177	1785	1737	1676	1612	1541
Besparing 2015 jämfört mot tidigare år	685	734	804	636	245	196	136	72	-
Besparing %	30,8%	32,3%	34,3%	29,2%	13,7%	11,3%	8,1%	4,4%	-



Elförbrukning

År (MWh)	2008	2009*	2010**	2011	2012	2013	2014***	2015
Förbrukning	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2	492,7	469,0
Besparing 2015 jämfört mot tidigare år	325	272	203	132	72	23	24	-
Besparing %	40,9%	36,7%	30,2%	22,0%	13,3%	4,7%	4,8%	-



Fotnoter Tabeller

Uppföljningen för 2010 till 2015 har ändrats på grund av att SMHI har ändrat beräkningsunderlagen för ett "normalår". Detta påverkar jämförelsetalen för 2007 till 2009, då SMHI endast uppdaterat från och med 2010.

* Föreningens referensförbrukning är mot 2009.

** I redovisningen finns en jämförelsestörande post för 2010 p.g.a. installationen av nya ventilationsaggregat under nov och dec, då värme och el till ventilation var avstängd. Det visas i elförbrukningen för nov och dec för 2010.

*** Dygnet runt drift under hösten 2014 på ventilationsaggregat TA/FA 12 (Fastighetens största ventilationsaggregat som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan) p.g.a. ökade driftstider och verksamhet hos hyresgäst.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen 2015 jämfört med 2009 är 1076 MWh (2014 var den samma 873 MWh). Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos 54 villor (2014: 44 villor). Den nuvarande kostnaden är c:a 800 000 kr per år längre än 2009 baserat på nuvarande taxsystem.

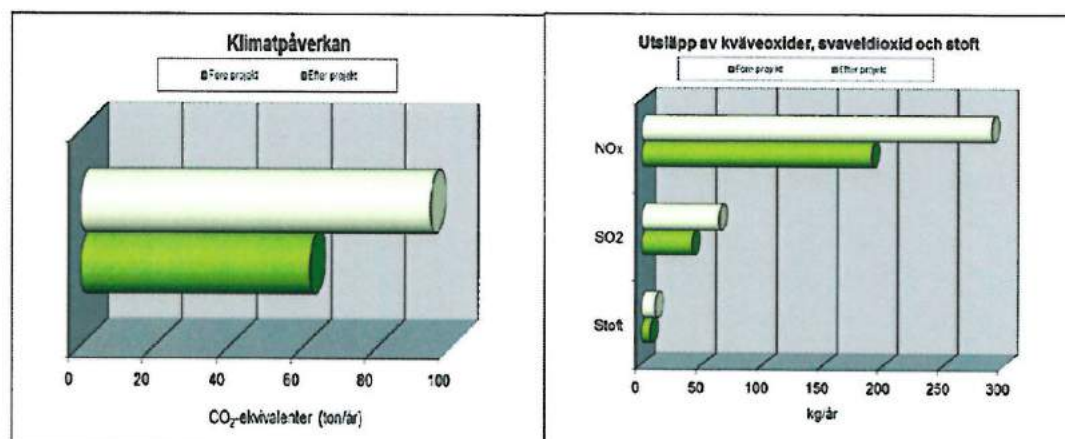
Klimatpåverkan

Energiförbrukningen kan också översättas till hur föreningen påverkar miljön. Den minskade energiförbrukningen minskar också miljöpåverkan.

Styrelsen har valt att basera beräkningarna på 2015 års utsläppsfaktorer erhållna från Fortum värmes bränslemix samt svensk kraftproduktions elmix.

Fastighetens utsläpp		Före projekt 2009*	Efter projekt 2015*	Minskning	Minskning (%)
Stoft	kg/år	11	7	4	36 %
SO ₂	kg/år	64	42	22	35 %
NO _x	kg/år	290	190	100	34 %
CO ₂ -ekvivalenter	ton/år	94	62	33	35 %

* 2009 och 2015 baseras på samma utsläppsfaktorer (2015) för att eliminera variationerna i bränsleval hos leverantörerna för respektive år, dvs. energibolagens utsläpp i samband med produktion av el och fjärrvärme.



Projekt och större arbeten under 2015

Trapphus

Trapphusen i 9A och 9F, samt 7A, B, C och D har genomgått underarbete samt målning. Innertaket i bottenvåningen i 9F har bytts. Renoveringen av trapphusen är där med slutförd.

A. D. 2015
IF

Aktivitetsrummet

Utrymmet har målats om och ny gymutrustning har införskaffats.

Målning/fönsterreovering

Styrelsen har tidigare reoverat fönster vid anmälan från enskilda medlemmar. För att säkerställa att alla fönster underhålls och livslängden maximeras har en underhållsplan för fönster tagits fram. Underhåll i enlighet med planen har påbörjats under 2015. Arbetet kommer att ske löpande och frekvensen för varje fönster beror på läge i huset. Medlemmar med fönster i dåligt skick uppmanas även i fortsättningen att anmäla detta till styrelsen så att dessa fönster kan prioriteras.

Gården

Staketet vid brandgatan från Brännkyrkagatan bytts ut och kompletterats med en vacker spaljé. Planteringsgarnarna runt husen ses löpande över och ambitionen är att ha enhetlig och sammanhållen växtlighet. Cyklarna på gården har setts över.

Nytt avtal om parkeringsövervakning

Föreningen har sedan november 2015 ett nytt avtal med Apcoa Parking Sverige AB, vilka utför parkeringsövervakning samt utfärdar kontrollavgifter vid felparkeringar omkring fastigheten. Syftet är att ha en ordnad trafikmiljö till förmån för framkomlighet, trivsel och säkerhet.

Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand. Under 2015 genomfördes upphandling av el för leveransstart 2016-02-01 samt för hantering av återvinning. Den nya leverantören av återvinningstjänster heter CASAB.

Projekt och större arbeten planerade under 2016

Hissar

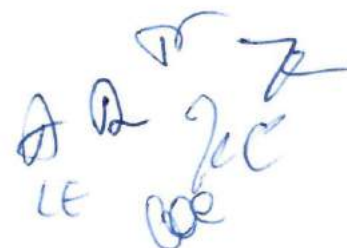
2015 genomfördes en nulägesanalys av hissarna. Under 2016 kommer en upphandling att göras för byte av motorer på en eller två hissar med äldre motorer för utförande under 2017. Korgar, motorer och styrsystem i resterande hissar uppgraderades runt 2006. Dessa bedöms vara i gott skick.

Hydrofobering samt reovering av tegelfasad

Den del av fasaden som vetter mot söder kommer att genomgå så kallad hydrofobering. Detta skyddar fasaden mot fukt. Även ett par tegelstenssprängningar som skett på fasaden kommer i samband med detta att lagas. Övriga fasader är redan behandlade på detta vis.

Ombyggnation av cykelrummen

Under våren kommer en ombyggnation av de tre cykelrum som finns i föreningens hus att ske. Syftet med åtgärden är att säkerställa att alla cyklar i cykelrummen är i aktivt bruk och lätt tillgängliga. Ett kösystem för plats i cykelrum kommer att inrättas tillsammans med ett passagesystem med kodbricka.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'A', 'D', 'Z', 'LE', and 'CC'.

Passagen genom garageportarna

Det nuvarande systemet för fjärröppning av garageportarna har säkerhetsbrister och kommer därför att bytas ut. Med det nya systemet öppnas portarna med hjälp av uppringning från mobiltelefon. Bytet kommer att genomföras under februari.

Garageportarna

Garageportarna kommer att ses över och det kan vara aktuellt att byta både portar och styrsystem. Den övre porten har fått ett nytt styrsystem i samband med en reparation, men den nedre återstår.

Kodlåsen

Systemet kommer att utökas med fler läsare under året för att öka säkerhet och förenkla passage. Exempel på möjliga framtida tillägg till passersystemet är cykelrum, källargångar, tvättstugor, föreningslokalen Haren samt övriga gemensamma utrymmen.

Aktivitetsrummet

Under våren kommer vi att bygga ut och installera bättre tilluft till aktivitetsrummet.

Trappan till övre gården

Trappan mellan nedre och övre gården, närmst miljöhuset, håller på att vittra sönder på grund av dåligt utfört grundarbete. Styrelsen kommer att undersöka vilka åtgärder som krävs.

Ekonomisk redovisning

(2014 års uppgifter inom parentes)

För redovisning från och med 2014-års verksamhetsår har Bokföringsnämnden (BNF) givit ut nya regelverk som bland annat rör bostadsrättsföreningar. Redovisning skall nu ske enligt de så kallade K-regelverken. Brf Harpalten 1:s styrelse har i samråd med revisor och ekonomiskt förvaltare valt att använda det enklare K2-regelverket.

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2015 års utgång till 112,5 mkr (115,5 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 29,2 % (29,6 %). Under året gjordes amorteringar om 3 mkr (8,4 mkr) med medel som föreningen erhållit genom överskott från den löpande verksamheten. Sedan föreningens bildande 2004 har 40,8 mkr amorteras (se Diagram 1).



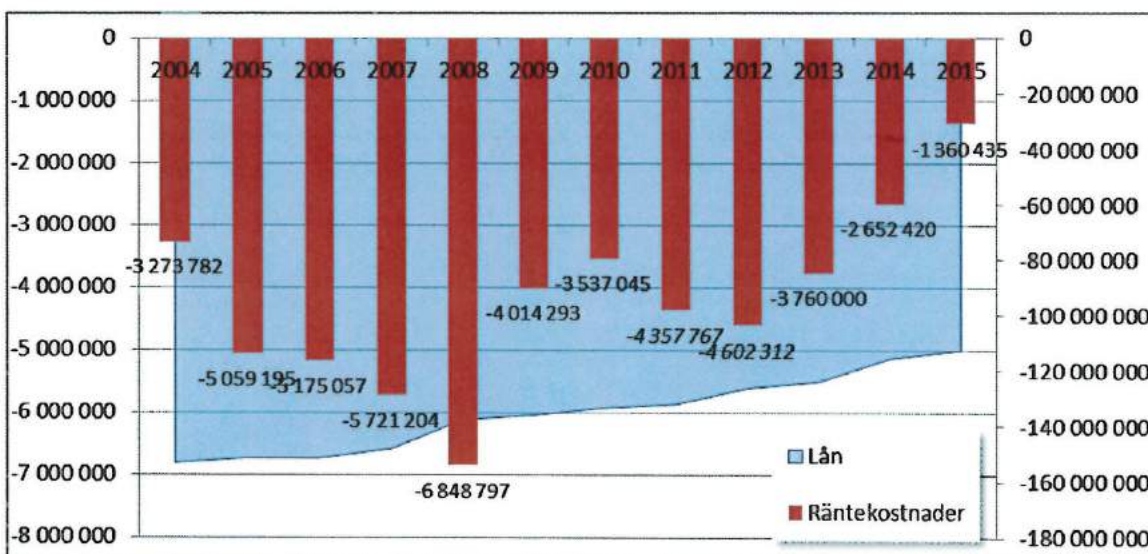


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2004-2015 [kr] (2004 endast 6 månader)

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 7,07 mkr (6,40 mkr). I denna summa ingår dock de 610 000 kr som avsatts till föreningens räntebuffert (se Räntepolicy nedan). Styrelsen avser att under 2016 minska kassan till målnivån omkring 4 mkr (exklusive räntebuffert) genom ytterligare amorteringar.

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats något och var vid årets utgång 70,4 % (69,9 %).

Föreningens ekonomi under år 2015

Föreningens samlade intäkter var under 2015 16,67 mkr (16,66 mkr). Uteblivna intäkter på grund en vakant lokal under början av året kompensades av högre hyra från den nya hyresgästen samt ökade intäkter från garage och parkeringsplatser.

Avgifter från medlemmarna motsvarar 34 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgränar är främst hyror från lokaler (34 %), bostäder (20 %) samt garage (9 %) (se Diagram 2). I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera dessa övriga intäktsgränar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

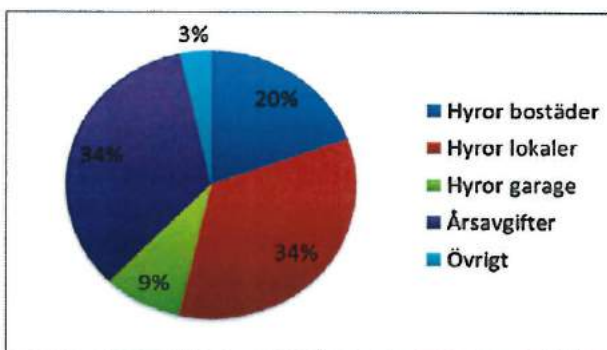


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegränar

Handwritten notes and signatures:
A D 10
1E
COO
2015

En av de största enskilda utgiftsposterna är räntor på föreningens lån och styrelsen arbetar aktivt med att hålla dessa så låga som möjligt. I augusti 2015 antog styrelsen en ny **Räntepolicy**:

- I. Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen.
- II. Föreningens bank skall med jämna mellanrum konkurrensutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålles.
- III. Om den faktiska ränta är lägre än en "förväntad snittränta" – av styrelsen fastställd till **3 %** – skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **10 %** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.
- IV. Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från "räntekontot".
- V. Kapitalet på "räntekontot" skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

I enlighet med denna policy har för perioden september till december 2015 en avsättning på 610 000 kr gjorts och de lån som förfallits har lagts om med rörlig ränta. Den totala räntekostnaden för 2015 uppgick till 1,4 mkr (2,7 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 1,08 % (1,44 %).

Kostnaderna för reparation och underhåll (Not 2) har minskat något jämfört med 2014. Utmärkande åtgärder under året har varit rensning av ventilationskanalerna samt större reparationer på några av hissarna.

Föreningens driftskostnader (Not 3) är högre jämfört med föregående år. En bidragande orsak en återgång till mer normala kostnader för snöröjning jämfört med 2014. Nya skyltar och en ny spalje på gården, en översyn av aktivitetsrummet samt kostnader för OVK har också bidragit. Kostnaden för sophämtning har minskat tack vare att en ny entreprenör för återvinning har anlåtats. Kostnaden för fastighetsskötsel är konstant per månad men har ökat på grund av att summan för 2015 innehåller 13 månaders kostnader och summan för 2014 endast innehåller 11 månaders kostnader.

Förvaltningskostnaderna (Not 4) är lägre än föregående år. Detta främst tack vare lägre kostnader för styrelsearvode då styrelsen under 2014-2015 inte var fulltalig samt avsaknad av betydande advokatkostnader.

I och med införandet av K2-regelverket (se styckets inledning) skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 5,25 mkr (5,25 mkr). Inga nya investeringar förs upp på balansräkningen utan alla kostnader tas direkt i resultaträkningen.

För år 2015 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om -1 068 040 kr (-2 312 750 kr).

Föreningens kassaflöde, det vill säga intäkter minus utbetalningar, var mycket starkt under 2015. Kassaflödet från den löpande verksamheten (exklusive förändringar i rörelsekapital, medel från upplåtna bostadsrätter samt amorteringar) var 4 188 680 kr (2 936 745 kr).

I årets utgifter ingår poster relaterade till föreningens underhållsplan om 0,97 mkr. Underhållsplanen beräknas medföra utgifter på i snitt 1,4 mkr per år de kommande 10 åren (se Diagram 3). I enlighet

A D 10
10
C
10

med föreningens stadgar föreslår styrelsen ianspråktagande från och avsättning till den yttre fonden motsvarande dessa belopp (se vidare avsnittet "Disposition av föreningens resultat").



Diagram 3 Översikt från underhållsplan för åren 2016 till 2025 (snitt per år: 1,4 mkr)

Medlemsinformation

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning kr	16 654 660	16 534 816	16 577 605	16 524 605	16 769 190	16 508 107	16 945 902
Årets resultat kr	-1 068 040	-2 312 750	-263 031	-256 042	-680 102	-607 450	213 335
Kassalikviditet %*	219%	178%	147%	105%	150%	150%	257%
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta kr	397	396	395	397	397	398	395
Hysesintäkter per m2 hyresrättsyta kr	1 264	1 262	1 286	1 293	1 280	1 234	1 221
Lokal & garage intäkt kr**	7 557 637	7 526 596	7 497 691	8 547 677	8 829 206	8 627 022	9 137 370
Lån per m2 bostadsyta kr	7 087	7 276	7 806	7 952	8 310	8 398	8 564
Genomsnittlig skuldränta %	1,23 %	2,24 %	2,75 %	3,57 %	3,29 %	2,63 %	2,94 %
Fastighetens belåningsgrad %***	29,23 %	29,61 %	31,35 %	31,86 %	33,27 %	33,53 %	34,32 %
Taxeringsvärde tkr	441 000	441 000	441 000	398 000	398 000	393 600	335 800
Elkostnad/kvm totalyta	28	28	29	28	33	43	39
Värmekostnad/kvm totalyta	59	62	68	69	66	78	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	15	15	18	10	12
Driftskostnader/kvm totalyta	240	222	235	224	204	228	211

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

**Lokaler för gruppböende har tidigare redovisats som lokal, men redovisas från och med 2013 som bostäder

***Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

Handwritten signature and initials in blue ink, including "A D", "CE", and "COE".

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om -1 068 041 kr balanseras in ny räkning, att 1 400 000 kr avsätts till fond för yttre underhåll samt att ianspråktagande av yttre fond görs med 972 744 kr.

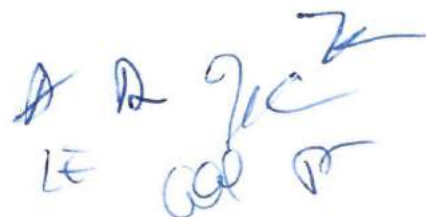
Ingående balanserat resultat	-13 332 834
Årets resultat	-1 068 041
Totalt	- 14 400 875
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-1 400 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	972 744
Balanseras i ny räkning	-14 828 131
Summa	-14 400 875

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

Avslutning

Det är styrelsen uppfattning att föreningen är solid, ligger i fas med fastighetens underhåll och att de insatser som krävs de närmaste åren kan finansieras med föreningens löpande kassaflöde samt befintliga likviditet. Det faktum att föreningen, på grund av stora kostnader för avskrivningar, har ett negativt resultat anses därför inte vara ett problem.

Styrelsen ber att få tacka för förtroendet det gånga året och är nöjd med en fortsatt positiv utveckling av föreningens ekonomi och verksamhet. Styrelsen uppskattar det goda samarbete med medlemmarna i vår gemensamma strävan att göra boendet så trivsamt som möjligt.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	16 564 660	16 534 816
Övriga rörelseintäkter		106 372	127 384
		<u>16 671 032</u>	<u>16 662 200</u>
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer och underhåll	2	-1 820 272	-1 936 066
Driftskostnader	3	-4 828 213	-4 460 167
Administrationskostnader	4	-994 120	-1 131 306
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 344 200
Fastighetsenskatt		-950 918	-945 042
Fastighetsförsäkring		-191 371	-189 422
Avskrivningar enligt plan	5	-5 249 543	-5 249 495
Rörelseresultat		<u>292 395</u>	<u>406 502</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 923	-32 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 400 358	-2 685 350
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 068 040</u>	<u>-2 311 778</u>
Resultat före skatt		<u>-1 068 040</u>	<u>-2 311 778</u>
Skatt		-	-972
Årets resultat		<u>-1 068 040</u>	<u>-2 312 750</u>

Handwritten notes:
 A A 2015
 LE 002/10
 10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	384 783 598	390 020 467
Inventarier	7	23 195	35 869
Summa materiella anläggningstillgångar		384 806 793	390 056 336
Summa anläggningstillgångar		384 806 793	390 056 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 500	-
Övriga fordringar	8	373 903	245 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	692 764	732 056
Summa kortfristiga fordringar		1 070 167	977 469
Kassa och bank		7 071 962	6 401 840
Summa omsättningstillgångar		8 142 129	7 379 309
SUMMA TILLGÅNGAR		392 948 922	397 435 645

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "LE" and "2015".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		261 283 618	261 283 618
Upplåtelseavgifter		27 291 826	27 291 826
Yttre fond		2 572 088	2 169 151
Summa bundet eget kapital		<u>291 147 532</u>	<u>290 744 595</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 332 834	-10 617 148
Årets resultat		-1 068 041	-2 312 750
Summa fritt eget kapital		<u>-14 400 875</u>	<u>-12 929 898</u>
Summa eget kapital		<u>276 746 657</u>	<u>277 814 697</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	112 486 472	115 486 472
Summa långfristiga skulder		<u>112 486 472</u>	<u>115 486 472</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		478 772	508 000
Skatteskulder		87 878	82 002
Övriga skulder		314 883	251 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 834 260	3 292 728
Summa kortfristiga skulder		<u>3 715 793</u>	<u>4 134 476</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>392 948 922</u>	<u>397 435 645</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	229 874 000	229 874 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A A", "LE", "2015", and "2014".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 060 863	-2 312 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 249 543	5 249 495
	<u>4 188 680</u>	<u>2 936 745</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 188 680	2 936 745
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	106 700	133 571
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-625 258	356 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 670 122	3 426 878
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter		6 955 500
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-8 416 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 461 278
Årets kassaflöde	670 122	1 965 600
Likvida medel vid årets början	<u>6 401 840</u>	<u>4 436 240</u>
Likvida medel vid årets slut	7 071 962	6 401 840

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LE", "AD", "JC", and "ZK".

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

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.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1 - 20
- Gårdsombyggnad	2,5
- Inventarier	20
- Ventilations projekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	5
- Ventilationsbyte garage	20

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LE", "JEC", and "Cae".

Noter

Not 1 Intäkter

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror bostäder	3 225 844	3 221 610
Hyror lokaler	5 644 758	5 675 120
Garage	1 443 073	1 376 632
Årsavgifter	5 675 568	5 661 180
Fastighetsskatt	469 806	474 844
Övrigt	105 610	125 431
Öresutjämning	1	1
Summa	16 564 660	16 534 818

Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparation/underhåll bostäder	89 500	127 610
Reparation/underhåll lokaler	150 641	103 933
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	484 522	1 061 597
Reparation/underhåll tvättstuga	30 048	33 501
Reparation/underhåll installationer	136 322	80 271
Reparation/underhåll värme	16 706	40 862
Reparation/underhåll ventilation	249 035	24 844
Reparation/underhåll VA/Sanitet	221 201	143 902
Reparation/underhåll hissar	272 046	106 441
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	170 252	111 056
Reparation Garageport	-	102 048
Summa	1 820 273	1 936 065

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ei	558 677	572 585
Värme	1 190 604	1 252 803
Vatten/avlopp	306 424	307 666
Sophämtning	355 510	436 211
Fastighetsskötsel	554 588	458 586
Övrig fastighetsskötsel	107 326	111 427
Jourkostnader	12 917	31 696
Städning	320 849	319 351
Trädgårdsskötsel	208 906	237 187
Mark- och gårdsytor	215 546	59 196
Snöröjning	218 315	90 625
Besiktningkostnader	97 664	18 467
Bredband och kabel-tv	284 580	290 938
Föreningslokal	20 123	20 236
Aktivitetslokal	99 773	9 238
Inköp material och varor	69 816	67 730
Övriga fastighetskostnader	206 595	176 225
Summa	4 828 213	4 460 167

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LE", "A", "P", "K", and "000".

Not 4 Administrationskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	259 444	270 276
Konsultarvoden W & Ö	14 602	21 178
Konsultarvoden	11 900	18 538
Styrelsearvode	413 996	470 000
Sociala avgifter	117 353	134 948
Revisionsarvode	28 158	30 047
Bankkostnader	7 820	8 654
Tele- och datakommunikation	43 504	30 312
Advokatkostnader	3 861	65 864
Kontorsmaterial	21 678	14 235
Övriga förvaltningskostnader	71 804	67 254
Summa	994 120	1 131 306

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	5 124 875	5 124 877
Gårdsombyggnad	111 994	111 944
Inventarier	12 674	12 674
Summa	5 249 543	5 249 495

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	411 432 843	411 432 843
	411 432 843	411 432 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 412 375	-16 175 554
-Årets avskrivning enligt plan	-5 236 870	-5 236 822
Redovisat värde vid årets slut	384 783 598	390 020 467
Taxeringsvärde byggnader:	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde mark:	219 000 000	219 000 000
	441 000 000	441 000 000

Not 7 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 386	131 386
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 386	131 386
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-95 517	-82 843
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-12 674	-12 674
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-108 191	-95 517
Utgående redovisat värde för inventarier	23 195	35 869

Handwritten notes in blue ink: "A 12 2017", "LE", "2017", "000".

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran skattekonto	174 505	704
Förskottsbetalad moms januari hyror	199 398	244 709
	373 903	245 413

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	80 001	79 369
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	26 713	33 953
Upplupna inkomsträntor	-	32 684
	692 764	732 056

Not 10 Eget kapital

	Insatser/upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	288 575 444	2 169 151	-10 617 147	-2 312 750
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg. års resultat			-2 312 750	2 312 750
Avsättning yttre fond		1 400 000	-1 400 000	
lanspråktagande yttre fond		-997 063	997 063	
Årets resultat				-1 068 041
Vid årets slut	288 575 444	2 572 088	-13 332 834	-1 068 041

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings- tidpunkt
Nordea 41245	27 486 472	1,900 %	2016-03-16
Nordea 74887	17 000 000	0,458 %	Rörlig stibor
Nordea 52638	28 000 000	1,500 %	2017-08-16
Nordea 52646	15 000 000	1,380 %	2016-08-17
Nordea 89507	25 000 000	0,391 %	Rörlig stibor
SUMMA	112 486 472		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

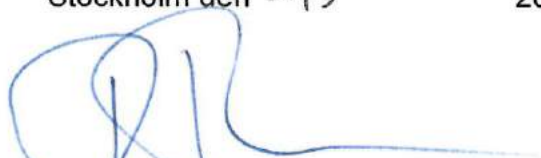
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl. soc. avg.	607 160	607 160
Upplupna räntor	111 180	220 833
Förutbetalda hyror och avgifter	1 837 835	2 251 921
Övrigt	278 085	212 814
	2 834 260	3 292 728

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "LE" and "921C".

Underskrifter

Stockholm den 30/3

2016



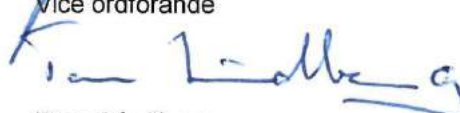
Tina Thornell
Styrelseordförande



Johan Hellman
Vice ordförande



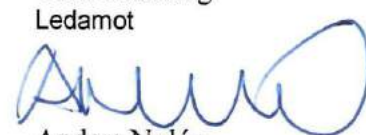
Anahita Arai
Ledamot



Tom Lindberg
Ledamot



Jan-Erik Carlsson
Ledamot

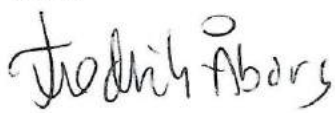


Anders Nylén
Ledamot



Lisa Ekeväm
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 mars
2016



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harpalten 1
Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harpalten 1 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Harpalten 1 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

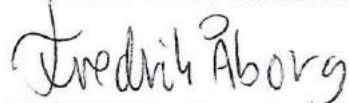
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2016



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor