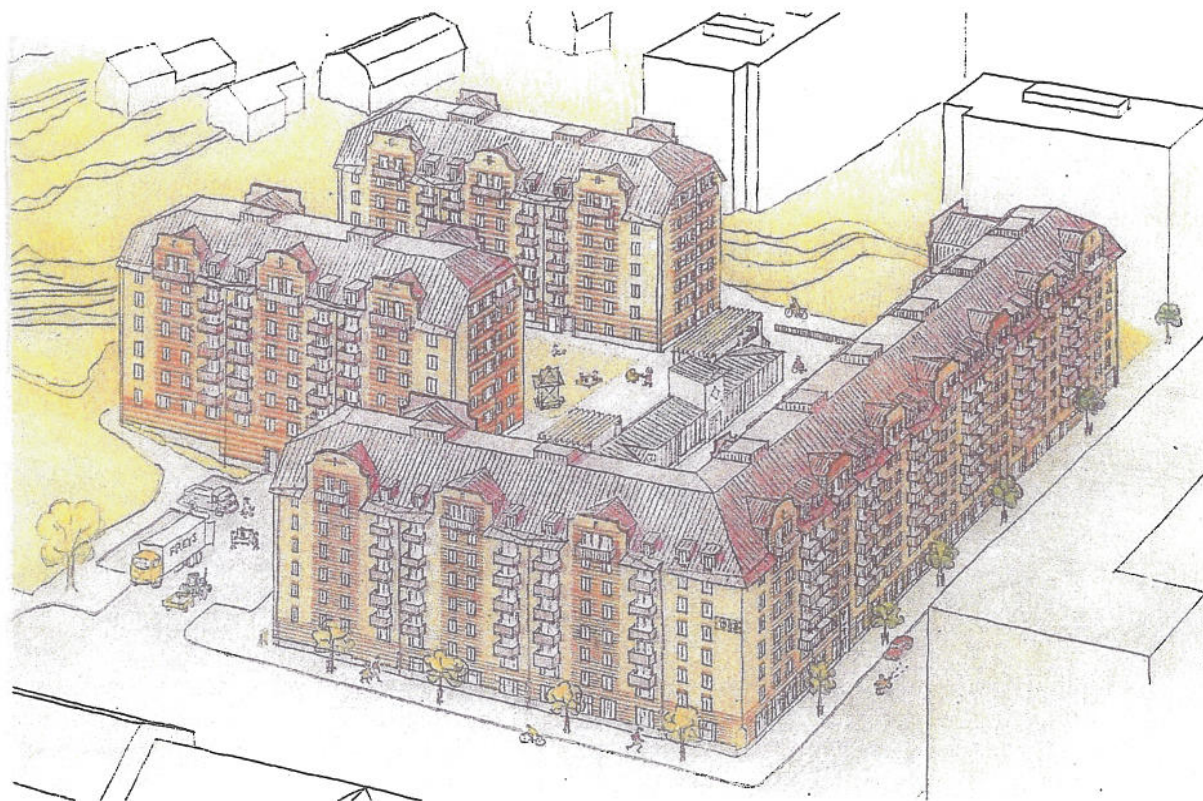


ÅRSREDOVISNING FÖR

# BRF HARPALTEN 1

769604-2246

RÄKENSKAPSÅRET  
1 JANUARI – 31 DECEMBER 2004



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1**  
Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm.  
Telefon: 08-669 09 90 Fax: 08-669 98 90  
e-post: [brf.harपालten1@telia.com](mailto:brf.harपालten1@telia.com)  
Bankgiro: 5790-7222. Org.nr: 769604-2246

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

FRÅN HYRESLÄGENHET TILL BOSTADSRÄTT	1
KÖP AV FASTIGHETEN	1
UPPLÄTTELSE EFTER DEN 27 MAJ	1
ÖVERLÄTTELSE	1
FÖRENINGSTÄMMOR	2
STYRELSE	2
REVISOR	2
VALBEREDNING	2
FÖRVALTNING	2
PERSONAL	2
STYRELSENS ARBETE	3
TRIVSELGRUPP	3
TRIVSELGRUPPENS ARBETE	3

## PROJEKT 2004

MARIA/GAMLA STANS STADSDELSFÖRVALTNING – GRUPPBOENDE	4
MÅLNING AV FÖNSTER	4
MÅLNING AV TRAPPUPPGÅNGAR	4
SOTNING	4
RENOVERING AV LÄGENHET 189	4
FÖRSÄLJNING AV LÄGENHETER	4
LOKALEN I KÄLLAREN	4

## KOMMANDE PROJEKT 2005

HISSAR	5
FUKTSKADOR I BADRUM	5
FÄRDIGSTÄLLA MÅLNING AV FÖNSTER	5
WEB-SIDA	5
FASTIGHETSSKÖTARE	5
LOKALHYRESGÄSTER	5
SOPHANTERING	5
ÖVRE OCH NEDRE GÅRDEN	5
NYTT LÅSSYSTEM	6
TVÄTTSTUGOR	6

## EKONOMISK REDOVISNING

FÖRENINGENS STÄLLNING OCH FINANSIERING	7
FÖRENINGENS EKONOMI UNDER 2004	7
DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT	7
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	10
KASSAFLÖDEANALYS	11
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	12
NOTER	13
UNDERSKRIFTER	15

REVISIONSBERÄTTELSE	16
---------------------	----

ORDLISTA	17
----------	----

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?	18
------------------------	----



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen **Harpalten 1** i Stockholm, avseende föreningens verksamhet under perioden **1 januari – 31 december 2004**.

## FRÅN HYRESLÄGENHET TILL BOSTADSRÄTT

Bostadsrättsföreningen Harpaltén 1 registrerades som bostadsrättsförening den 29 april 1999. Vid den extra föreningsstämman den 13 november 2003 bestämde stämman att gå vidare med ombildningsarbetet och att med hjälp av Galären AB försöka köpa fastigheten.

Styrelsens sammansättning under perioden för ombildningen var fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Jan-Eric Carlsson	ordförande
Meta Håkansson	sekreterare
Cathrine Andersson	kassör
Bo Hamneståhl	ordinarie ledamot
Monica Nordlund	suppleant
Ingemo Harlén	suppleant
Bernt Johansson	suppleant

## KÖP AV FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen Harpaltén 1 köpte fastigheten Haren 1, Ringvägen 7, 9 och 11, kl 11.00 den 27 maj 2004 av fastighetsbolaget Drott/Faberge till en köpeskilling om 380 miljoner kronor. Överlåtelsen skedde på Nordeas huvudkontor i Stockholm. Föreningen representerades av de fyra ordinarie ledamöterna.

Föreningen är en oäkta förening.

Föreningen hade under året 2004 sex lån hos Nordea fördelat på 5 år, 3 år, 2 år samt tre rörliga.

Vid föreningsstämman den 20 april 2004 var 179 röstberättigande närvarande. 80 procent av medlemmarna röstade ja till köp av fastigheten. 20 procent röstade nej.

Vid tillträdet den 27 maj 2004 bestod föreningen av 158 bostadsrätter, 43 hyreslägenheter, en tom lägenhet (lgh 189), 11 lokaler, 121 garageplatser samt 15 parkeringsplatser.

## UPPLÄTELSE EFTER DEN 27 MAJ

Under perioden 27 maj – 27 november har 9 lägenhetsinnehavare förvärvat sin hyresrätt till samma pris som de som köpte den 27 maj med tillägg för ränta för perioden fram till köp.

Den 31 december bestod föreningen av 168 bostadsrätter, 34 hyreslägenheter, 11 lokaler, 121 garageplatser samt 15 parkeringsplatser.

## ÖVERLÄTELSE

Styrelsen har godkänt 7 överlåtelser av bostadsrätter och 1 byte av hyresrätter. Genomsnittspriset för de bostadsrätter som såldes under perioden var 26 605 kronor per kvadratmeter.

## **FÖRENINGSTÄMMOR**

Sedan tillträdet har föreningen haft en extra föreningsstämma. Stämman hölls i Frälsningsarméns lokaler på Hornsgatan 96 i Stockholm. Stämman bestod av 75 röstberättigade, varav 10 via fullmakt.

Vid föreningsstämman valdes en ny styrelse med utökat antal ordinarie ledamöter, från fyra till sex. Ordförande Jan-Erik Carlsson, vice ordförande Cathrine Andersson samt suppleant Monica Nordlund (gick in som ordinarie ledamot) fick fortsatt förtroende. Därutöver invaldes Nicholas Génétay, Kristian Magnusson samt Kenneth Hagsten som ordinarie ledamöter samt Kristina Dahlman och Mary Erjestedt som suppleanter. Kenneth Hagsten utträdde ur styrelsen den 13 december av personliga skäl och ersattes av suppleanten Kristina Dahlman.

En trivselgrupp bildades, se vidare under Trivselgrupp.

En motion, som avsåg om föreningen skulle ha kvar fyndrummet som var placerad i källaren bredvid grovsoprummet, behandlades. Vid röstning biföll 27 motionen, mot 15 nej. Trivselgruppen fick som första uppgift att se över lokalbeståndet och därefter föreslå placering för fyndrummet.

## **STYRELSE**

Fr.o.m den extra föreningsstämma som hölls den 16 september 2004 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Jan-Erik Carlsson	ordförande
Cathrine Andersson	vice ordförande, ekonomiansvarig
Nicholas Génétay	sekreterare, garage- och informationsansvarig
Kristian Magnusson	ordinarie ledamot med huvudansvar för tekniska frågor
Monica Nordlund	ordinarie ledamot med ansvar för Trivselgruppen
Kenneth Hagsten	ordinarie ledamot, avgick den 13 december
Kristina Dahlman	suppleant, ersatte Kenneth Hagsten den 13 december
Mary Erjestedt	suppleant

Samtliga ordinarie ledamöter har rätt att teckna firma, två i förening.

## **REVISOR**

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

## **VALBEREDNING**

Ingemo Harlén  
Lillianne Uhlander

## **FÖRVALTNING**

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Winqvist & Österling.  
Föreningen har anlitat SLB för fastighetsskötsel.

## **PERSONAL**

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och delat på ansvaret för expeditjonsarbetet.



### STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har fungerat som en arbetande styrelse. Utöver det vanliga styrelsearbetet har samtliga ledamöter lagt ned mycket tid både på att lösa akuta problem och att bygga upp funktioner och rutiner för att få föreningen att fungera.

Från den 27 maj t o m den nya styrelsen tillträdde den 16 september sköttes styrelsearbetet av Jan-Erik Carlsson, Cathrine Andersson och Bo Hamneståhl. Möten skedde varje vecka men endast ett protokollfört styrelsemöte ägde rum under denna period. Utöver det vanliga styrelsearbetet lade styrelsen ner drygt 356 timmar.

Efter den 16 september har styrelsen haft 4 protokollförda sammanträden. Utöver det vanliga styrelsearbetet har styrelsen lagt ner drygt 221 timmar. Sammantaget har styrelsen lagt ned över 500 arbetstimmar för föreningens räkning efter den 16 september.

### TRIVSELGRUPP

Fr.o.m den 16 september har föreningen en Trivselgrupp som består av följande personer:

Lars Årling (sammankallande)  
Peter Ehn  
Christina Ekwall  
Maria Englund  
Eiren Lundkvist  
Emanuela Martinoli  
Lillianne Uhlander  
Monica Nordlund, (adjungerad från styrelsen)  
Kristina Dahlman, (adjungerad från styrelsen)

### TRIVSELGRUPPENS ARBETE

Gruppen har haft 6 möten under perioden och har behandlat följande:

- diskuterat gemensamhetslokalens användning.
- behandlat fyndrummets placering och därmed sett över lokalbeståndet.
- tagit fram förslag till tyg för markiser och balkongskydd.
- diskuterat och lagt preliminärt förslag till övre gårdens utformning.
- ordnat kakelutsmäckning av en igensatt dörr vid gruppboendet.
- anordnat städdag på gårdarna under hösten.
- ordnat med plantering av blommor på nedre gården inför höst/vinter.
- tagit fram Trivseldokument för tvättstugor och soprum samt ett "Välkommen till"-dokument till nya medlemmar.
- kontaktat Maria-Gamla Stans fastighetsförvaltning ang. ansning av buskar och träd på Brännkyrkagatan och Ringvägen.
- diskuterat åtgärder för att hindra obehörig trafik på gårdarna.

## **PROJEKT 2004**

### **MARIA/GAMLA STANS STADSDELSFÖRVALTNING – GRUPPBOENDE.**

Ombyggnationen av tidigare förskola i våra gårdshus slutfördes i december 2004. Gruppboendet som drivs av Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning omfattar 12 små lägenheter samt gemensamhetsutrymmen.

### **MÅLNING AV FÖNSTER**

Under året återupptog föreningen den renovering av fönster som Drott tidigare påbörjat. Arbetet utfördes av Tommy Hansson Måleri AB. Ca 250 fönsterpartier har målats på utsidan inklusive fönsterbleck och ca 550 fönsterpartier kvarstår att måla.

### **MÅLNING AV TRAPPUPPGÅNGAR**

Tommy Hanson måleri fick även i uppdrag att vid dåligt väder, då fönstermålning ej var möjlig, påbörja målning av de fyra återstående trapphus som behövde uppfräschning och ej var åtgärdade av Drott. Tyvärr ledde detta arbete till en tvist mellan Tommy Hansson Måleri AB och föreningen pga av att styrelsen ansåg att arbetet inte utförts på det sätt som var avtalat. Arbetet stoppades därmed hösten 2004. Nämnad tvist är föremål för förhandlingar som förs mellan parterna. Målningen av trapphusen slutfördes vintern 2004/2005 av firma Ridderström och Johansson Måleri AB.

### **SOTNING**

Sotning/rensningar av ventilationskanaler gjordes i fastigheten under hösten och är nu slutfört.

### **RENOVERING AV LÄGENHET 189**

Lägenhet 189 har av föreningen renoverats (handicaputrustat kök och badrum har ersatts med standard skåp och köksutrustning, toalett etc.), lämnats till försäljning och sålts i december 2004. Lägenheten inbringade ett netto av 583.000 kronor.

### **FÖRSÄLJNING AV LÄGENHETER**

Två hyreslägenheter har sagts upp under hösten varav den ena blir klar för försäljning i början av 2005.

### **LOKALEN I KÄLLAREN**

Gemensamhetslokalen i källaren i gathuset (11D-11G) har sedan tillträdet av fastigheten varit fuktskadad. Under hösten har mattor tagits bort och utrymmet har avfuktats. Nyläggning av golv kommer att ske under våren 2005. Trivselgruppen har som uppgift att utreda och föreslå vad lokalen skall användas till vilket också påverkar val av golvmaterial.



## KOMMANDE PROJEKT 2005

Vissa åtgärder i och på fastigheten skall, enligt ekonomisk plan, ske de närmsta åren. Ekonomiska medel till dessa åtgärder har till viss del reserverats i ekonomisk plan men också genererats av nettot vid försäljning av till föreningen tillställda hyreslägenheter.

### HISSAR

Föreningen har 9 hissar kvar att renovera. Arbetet kommer att påbörjas under 2005.

### FUKTSKADOR I BADRUM

Ett flertal badrum har problem med fuktskador som beror bl a på klämringen runt golvbrunnen. De lägenheter som är i behov av renovering kommer under våren 2005 att besiktigas. Därefter kommer styrelsen att göra en upphandling och ambitionen är att arbetet skall kunna påbörjas under våren.

### FÄRDIGSTÄLLA MÅLNING AV FÖNSTER

Upphandling för att färdigställa fönsterrenovering (målning) inom fastigheten pågår och arbetet kommer att fortsätta under våren 2005

### WEB-SIDA

Styrelsens ambition är att ta fram en web-sida. En egen webbplats höjer föreningens servicenivå och underlättar kommunikation genom att all information är samlad och uppdaterad. Tanken med en egen web-sida är att styrelsen skall kunna kommunicera med befintliga och blivande medlemmar och andra intressenter på ett enkelt men professionellt sätt.

### FASTIGHETSSKÖTARE

Sedan vicevärd funktionen upphörde i och med förra stämman har föreningen under hösten sökt en lösning där man kan få en kombination av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel från samma företag/person för att avlasta styrelsemedlemmarna. Förhandlingar pågår och beräknas kunna slutföras under våren 2005.

### LOKALHYRESGÄSTER

En lokal är uppsagd av hyresgästen för avflyttning den 31 augusti 2005. I uppsägningen finns ett önskemål om en eventuell omförhandling av kontraktet. Styrelsens ambition är att behålla våra lokalhyresgäster, förhandling kommer därför att ske under våren 2005.

### SOPHANTERING

Sophantering, lukt och allmän otrivsel med nuvarande förhållanden i miljörum/hus har lett till att styrelsen undersökt möjligheterna att installera en sopsug för hushållsavfall. Företagen Swedvac och Envac har kontaktats och besökt fastigheten för att kunna lämna förslag och kostnadsuppskattningar. Dessa kommer att presenteras för föreningsstämman för beslut om att gå vidare med en upphandling.

### ÖVRE OCH NEDRE GÅRDEN

Stadsdelsförvaltningen, Maria Gamla Stan, har uttryckt ett önskemål om att få anlägga två uteplatser på övre gården i anslutning till deras gruppboende vid 7 A-B och 7 C-D i samband

med återställande av övre gården. Föreningen har intresse av att bättre anpassa gården efter föreningsmedlemmars och hyresgästers behov och därför pågår ett samarbete där bl.a Trivselgruppen är involverad för att hitta en bra lösning. I samband med detta kommer också brunnarna på övre gården att renoveras och läckage till underliggande lokal att åtgärdas. Vidare ses systemet över för att förhindra/minimera biltrafiken på övre och nedre gården.

#### **NYTT LÅSSYSTEM**

Då fastigheten haft flera ägare under årens lopp har styrelsen inte fullständig kontroll över fastighetens nyckelbestånd. Detta gäller dock inte nycklar till lägenheterna utan där har varje lägenhetsinnehavare haft ansvaret för sina egna nycklar. Det ursprungliga nyckelschemat finns inte längre kvar. Styrelsen har därför beslutat att göra ett nytt nyckelschema och låta göra ett nytt låssystem samt byta ut låsen till alla utrymmen som är gemensamma för fastigheten. De viktigaste utrymmena i fastigheten har redan fått en separat låsning för att säkerställa fastighetens drift.

#### **TVÄTTSTUGOR**

Styrelsen undersöker möjligheten att utöka tvättstugorna i 11D, 11G samt 9F med grovtvättmaskiner. Vid en första okulär besiktning förefaller detta vara möjligt. Styrelsen ambition är att detta ska genomföras under år 2005.



## EKONOMISK REDOVISNING

### FÖRENINGENS STÄLLNING OCH FINANSIERING

Föreningens ekonomiska ställning är stark där omsättningstillgångarna överskrider de kortfristiga skulderna med 3 135 027 kr.

Styrelsens ambition har varit att ständigt ha en summa om ca 1,5 miljoner kr på det rörliga kontot för betalning av leverantörsfakturor. Om kontot har överskridit den summan har styrelsen antingen amorterat (48 900 000 kr) på det rörliga lånet eller överfört det till likviditetskontot (räntebärande värdepapper). De 5 miljoner som avsattes på likviditetskontot har lämnats oförändrade vad avser uttag för reparationer. Förmögenhetsvärdet för likviditetskontot uppgår till 5 053 789 kr vid årets slut, i det ingår ränteintäkter samt förvaltningskostnader.

### FÖRENINGENS EKONOMI UNDER 2004

Föreningen har följt budget enligt ekonomisk plan. Omräknat för 7 månader ligger föreningen ca 1 miljon bättre än budget men i dessa 7 månader ingår inte vintermånaderna. Det innebär att kostnaderna för el, värme, snöröjning, etc inte ingår i 2004 års kostnader. Om man räknar med detta beräknas föreningens ekonomi att följa ekonomisk plan på en tolv månadersperiod.

Över resultaträkning har föreningen tagit 3,5 miljoner i ombyggnadskostnader för gruppbestäder i 9A och 9F, konsultarvoden (1,2 miljoner kr) som härrör bl a till ombildningen (Galären AB), fönster och trapphusmålning samt ombyggnad av lägenhet för försäljning (600 000 kr).

Intäkterna understiger budgeterade intäkter med ca 200 000. Detta kan härröras till att fler lägenheter såldes under perioden än vad som var angivet i ekonomisk plan och därmed har hyresintäkterna minskat.

### DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Styrelsens förslag till behandling av uppkommen förlust

årets resultat	-4.402.111
balanseras i ny räkning	-4.402.111

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
Nettoomsättning	1	9 583 557
Övriga rörelseintäkter		25 396
		<u>9 608 953</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>		
Reparation och underhåll		-4 548 144
Driftkostnader	2	-2 217 027
Förvaltningskostnader	3	-1 597 328
Tomträttsavgäld		-870 105
Fastighetsskatt		-869 400
Fastighetsförsäkring		-66 419
Avskrivningar	4	-579 948
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 139 418</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 273 782
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-4 402 111</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 402 111</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 402 111</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	384 774 134
Inventarier	6	8 173
		<u>384 782 307</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>384 782 307</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		45 835
Övriga fordringar		356 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 035
		<u>873 805</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	5 010 779
<i>Kassa och bank</i>		2 309 404
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 193 988</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>392 976 295</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>	8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		238 730 082
Upplåtelseavgifter		289 363
		<u>239 019 445</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-4 402 111
		<u>-4 402 111</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>234 617 334</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9	153 300 000
		<u>153 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		1 259 159
Skatteskulder		869 400
Övriga skulder		71 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 858 714
		<u>5 058 961</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>392 976 295</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2004-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	
Fastighetsinteckningar	229 874 000
<b>Summa</b>	<u>229 874 000</u>

*Ansvarsförbindelser*

*Inga*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-4 402 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	579 948
	<u>-3 822 163</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 822 163</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-873 804
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 058 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>362 994</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-385 362 255
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-385 362 255</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Köp Likviditetsinvest	-8 917 250
Försäljning Likviditetsinvest	3 906 470
Upplåtna lägenheter	239 019 445
Upptagna lån	202 200 000
Amortering av låneskulder	-48 900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>387 308 665</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 309 404</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 309 404</b>

## 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
-Inventarier	30



## Noter

### Not 1 Intäkter

#### Intäkter per rörelsegren

	2004-01-01- 2004-12-31
Hyror bostäder	2 178 398
Hyror lokaler	3 508 919
Garage	667 597
Årsavgifter	2 935 948
Fastighetsskatt	279 160
Övrigt	13 537
Öres utjämn	-2
<b>Summa</b>	<b>9 583 557</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2004-01-01- 2004-12-31
El	450 462
Värme	777 186
Vatten/avlopp	239 461
Hiss	76 332
Fastighetsskötsel	260 989
Städning	156 701
Trädgårdsskötsel	30 616
Sophämtning	155 438
Övriga fastighetskostnader	69 843
<b>Summa</b>	<b>2 217 028</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	2004-01-01- 2004-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	199 868
Konsultarvoden	1 210 113
Styrelsearvode	120 000
Revisionsarvode	15 000
Bankkostnader	5 811
Övriga administrativa kostnader	46 536
<b>Summa</b>	<b>1 597 328</b>

### Not 4 Avskrivningar

	2004-01-01- 2004-12-31
Byggnader och mark	576 446
Inventarier, verktyg och installationer	3 502
<b>Summa</b>	<b>579 948</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
-Nyanskaffningar	385 350 580
	<u>385 350 580</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Årets avskrivning enligt plan	-576 446
	<u>-576 446</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>384 774 134</b>
Taxeringsvärde byggnader:	139 000 000
Taxeringsvärde mark:	114 400 000
	<u>253 400 000</u>

## Not 6 Inventarier

	2004-12-31
Anskaffningsvärden	
Årets inköp	11 675
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	<u>11 675</u>
Avskrivningar enligt plan	
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-3 502
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	<u>-3 502</u>
<b>Utgående redovisat värde för inventarier</b>	<b>8 173</b>

## Not 7 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknads- värde
Räntebärande värdepapper	5 010 779	5 053 789
	<u>5 010 779</u>	<u>5 053 789</u>

## Not 8 Eget kapital


	Insatser/upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Insatser	238 730 082			
Upplåtelseavgifter	289 363			
Årets resultat				-4 402 111
<b>Vid årets slut</b>	<u>239 019 445</u>	-	-	<u>-4 402 111</u>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings- tidpunkt
Nordea Hypotek	35 000 000	3,300%	2006-03-15
Nordea Hypotek	35 000 000	3,880%	2007-03-21
Nordea Hypotek	35 000 000	4,630%	2009-03-18
Nordea Hypotek	4 300 000	2,238%	rörligt 3 månader
Nordea Hypotek	22 000 000	2,238%	rörligt 3 månader
Nordea Hypotek	22 000 000	2,238%	rörligt 3 månader
<b>SUMMA</b>	<b>153 300 000</b>		

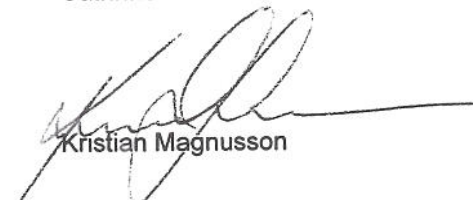
### Underskrifter

Stockholm den 7 APRIL 2005

  
Jan-Erik Carlsson  
Styrelseordförande


  
Cathrine Andersson

  
Nicholas Génétay

  
Kristian Magnusson

  
Monica Nordlund

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2005.

  
Jan-Erik Säfvelin  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

**Brf Harpalten 1**  
**Org.nr. 769604-2246**

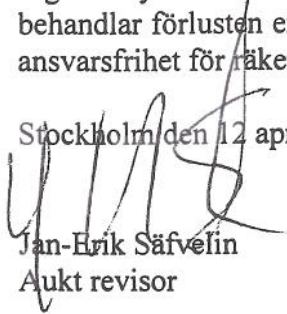
Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 därmed 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2005

  
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 föreningsstämans 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

Ej 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 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 pantar 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.



## VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

### 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 bostadsrättsinnehavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning, men föreningen äger även fortsättningsvis lägenheterna.

### OÄKTA FÖRENING

Om intäkterna från bostadsrätterna omvandlade till bruksvärdeshyra understiger 60% av 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, styrelsearvodet, räntor, värdeminskningssavdrag med mera. En annan fördel är att så länge föreningen är oäkta ackumuleras underskotten ur skattesynpunkt och kan användas när föreningen blir äkta om några år för att kvitta kommande överskott och göra det möjligt för föreningen att behålla de låga månadsavgifterna för bostadsrättshavarna.

### NYTTJANDERÄTT TILL LÄGENHETEN UTAN TIDSBEGRENSNING

Bostadsrättsinnehavaren 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 nyttjanderätten 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 bostadsrättsinnehavaren 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 mm betalar bostadsrättsinnehavarna en avgift som benämns årsavgift. Betalning sker så gott som undantagslöst månatligen och i förskott.

## **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER**

Bostadsrättsinnehavaren 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 (i enlighet med hyreslagens föreskrifter).

## **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS SKYLDIGHETER**

Bostadsrättsinnehavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Precis som för en hyresgäst skall bostadsrättsinnehavaren 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)
- Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)