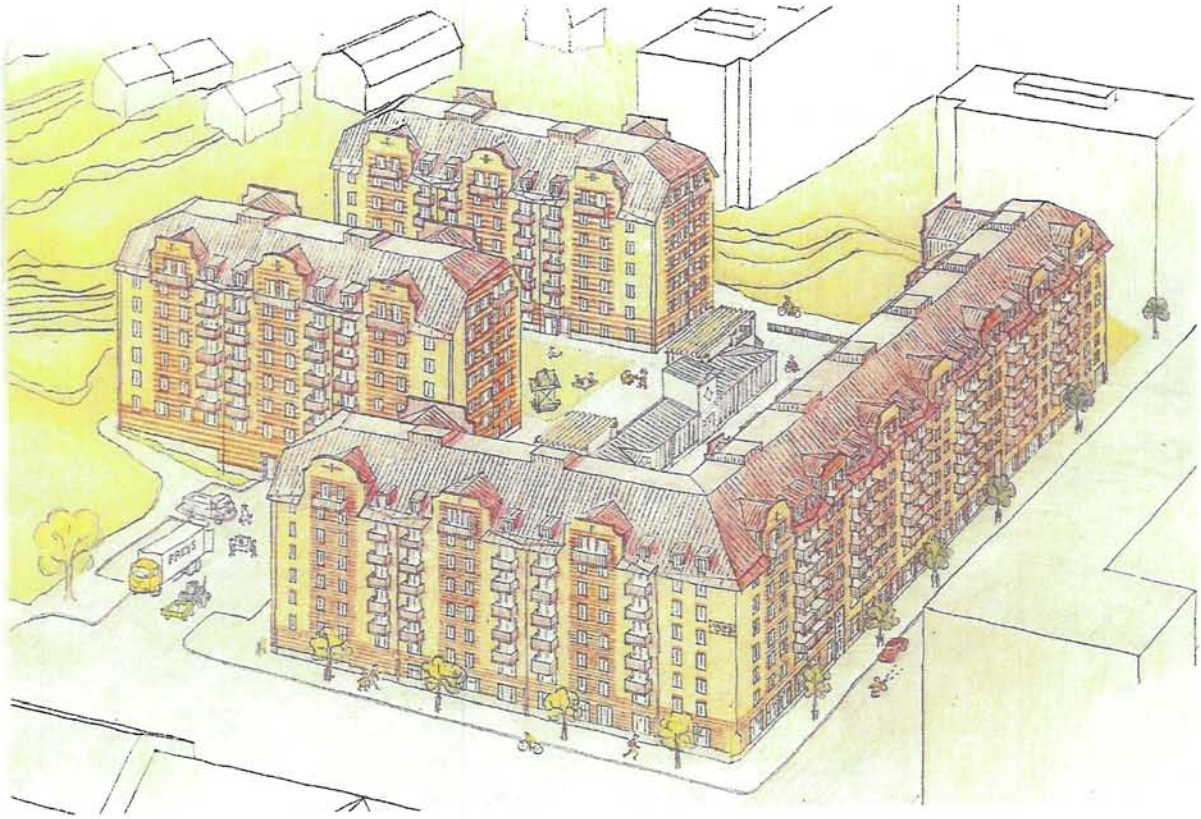
Årsredovisning för

Brf Harpalten 1

769604-2246

Räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2006



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1
Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm.
Telefon: 08-669 09 90 Fax: 08-669 98 90
e-post: brf.harpalten1@telia.com
Bankgiro: 5790-7222. Org.nr: 769604-2246

www.brfharpalten1.se

Årsredovisning för

BRF Harpalten 1

769604-2246

Räkenskapsåret
2006-01-01 - 2006-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsberättelse

för bostadsrättsföreningen Harpalten 1 i Stockholm, avseende föreningens verksamhet under perioden **1 januari - 31 december 2006.**

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2005 avhölls fredagen den 5 maj 2006 i Schackförbundets lokaler å Ringvägen 9D. 57 medlemmar hörsammade kallelsen.

Styrelse

Styrelsen har bestått av Nicholas Génetay, 9A (omval), Fredrik Bister, 11C (omval), Kristian Magnusson, 11G (omval), Kristina Dahlman, 11A (omval), Monica Nordlund, 9F (omval), Peter Markovic, 11A (nyval) samt Mats Jutterström, 9F (nyval),

Till suppleanter valdes Mary Erjestedt, 9A (omval) och Kay-Britt Karlsson-Drage, 11D (omval).

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 9 maj 2006 valdes Nicholas Génetay till ordförande, Fredrik Bister till vice ordförande, Kristian Magnusson till tekniskt ansvarig samt Peter Markovic till sekreterare. Fredrik Bister utsågs till att vara ekonomiskt ansvarig, Monica Nordlund utsågs till att vara styrelsens representant i Trivselgruppen, Kristina Dahlman utsågs till att vara garageansvarig samt ingå i Trivselgruppen. Nicholas Génetay åtog sig att ansvara för informationen till medlemmarna samt att ingå i föreningens Redaktionsgrupp.

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:

Jan-Erik Carlsson. 11A, sammankallande
Lillianne Uhlander, 11E

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Winqvist & Österling AB.

Föreningen har under året anlitat SLB Fastighetsservice AB samt Håkansson & Söner Fastighetsskötsel AB för fastighetsskötsel.

Avtalet med SLB innefattar sedan hösten 2005 endast fastighetsskötsel under jourtid, takskottning och larmcentral. För övrig fastighetsskötsel anlitas Håkanson & Söner Fastighetsservice AB, Stockholm. Fastighetsskötaren Jörgen Håkansson finns på plats inom föreningen måndagar till 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 avropar vid behov tekniska förvaltningstjänster av Trönnberg & Co Förvaltnings AB. Under år 2006 har i huvudsak avropats projekt- och byggledning i samband med renoveringen av badrum i vissa hyreslägenheter.

För projektledningsarbete med renovering av garage och av övre gården (terrassen) har anlitats Les Arc Fastighetskonsult 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 expeditions-arbetet.

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 har styrelsen redovisat mer än 2 050 nedlagda arbetstimmar i styrelsearbetet.

Styrelsesammanträden

Under perioden har styrelsen haft 18 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Under perioden har styrelsen godkänt nio överlåtelser av bostadsrätter. Genomsnittspriset för alla bostadsrätter som såldes under år 2006 utan inblandning av byte till hyresrätt var 36 692 kronor per kvadratmeter.

Övrigt

Vid utgången av år 2006 har föreningen 174 bostadsrättslägenheter, en ökning med fyra stycken. 28 lägenheter och 10 lokaler upplåts med hyreskontrakt. I föreningen finns 121 garageplatser som upplåts med hyreskontrakt. Därutöver finns 15 parkeringsplatser utomhus som i huvudsak är upplåtna till lokalhyresgästerna men som även används i fastighetsförvaltningen.

En kontorslokal om 217 m2 (Ringvägen 9E) är för närvarande outhyrd.

Styrelsen och föreningens ekonomiske förvaltare Winquist & Österling AB anser att föreningen under år 2006 uppfyller förutsättningarna för att deklareras som en äkta bostadsrättsförening (privat bostadsföretag). För såväl intäktssidan som den uthyrningsbara ytan överstiger äkta delarna 60 procent per den 1 oktober 2006. Bostadsrättsföreningen Harpalten 1 kommer därför att deklareras som äkta bostadsrättsförening för verksamhetsåret 2006. Styrelsens uppfattning är att klassificeringen som äkta bostadsrättsförening kommer att bestå över tiden.

Styrelsen har genomfört upphandlingar vad avser renovering av hyreslägenheternas våtutrymmen med möjlighet för medlemmar i föreningen av att avropa renovering från samma avtal, renovering av bjälklag och pelare i garagets båda plan, utbyte av tät- och ytskikt på övre gården, den s.k. terrassen, takmålning, byte av undercentral samt renovering av kvarvarande hissar.

Brandskyddsredogörelser har lämnats till Brandförsvaret vad avser lokalhyresgästerna Stockholm Stad och Stockholms Schackförbund.

Den radonmätning som fastighetsägaren Drott genomförde under år 2004 har visat sig vara utförd på ett felaktigt sätt. Styrelsen har därför på anmaning av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anskaffat nya mätdosor som placerats ut enligt deras anvisningar. Mätdosorna som samlas in under mars 2006 har efter analys ej påvisat några otillåtna värden. Mätvärdena ligger långt under de riktvärden som finns.

Ett avtal om klottersanering har tecknats. Rutiner avseende klottersanering för fastighetsskötaren har tagits fram.

En teknisk underhållsplan för åren 2007 - 2011 har tagits fram. I den mån kostnaden har kunnat beräknas för de olika delarna har dessa angetts.

Information till boende inom föreningen

Under år 2006 har två separata informationsmöten avhållits för medlemmarna.

Vid det första tillfället informerade styrelsen om den juridiska utredning som genomförts för att klarlägga rättsläget och ansvaret för respektive medlems våtutrymme.

Vid det andra tillfället presenterades det s.k. ramavtal som styrelsen upphandlat. Syftet med upphandlingen var i första hand för föreningens hyreslägenheter, och i andra hand för de medlemmar som var intresserade av att anlita föreningens entreprenör för badrumsrenovering.

Under året har också tio informationsblad sammanställts och delats ut till de boende i fastigheten eller anslagits i trapphusen.

Föreningens hemsida nås på **www.brfharpalten1.se** och är ett komplement till all annan informationsspridning. Då informationsspridning via Internet är ett mycket snabbt och enkelt sätt, rekommenderas samtliga boende i föreningen att aktivera sina inloggningskonton och ta del av hemsidan. I de fall en boende saknar tillgång till Internet rekommenderas att ta kontakt med en granne för att be denne bevaka vad som händer inom föreningen. Under år 2006 har den publika delen av hemsidan

besökts 260 gånger i genomsnitt per månad. Av dessa besökare går 45 procent vidare in på den privata delen.

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:

Lars Årling (sammankallande)
Pär Bendz (tillkommit under året)
Carina Edlund-Edsman (ansvarig trädgårdsgruppen)
Ulla Junhem (tillkommit under året)
Emanuela Martinoli (avgått under året)
Örjan Romefors (tillkommit under året)
Lars Törnquist (tillkommit under året)
Lillianne Uhlander
Kristina Dahlman (från styrelsen)
Monica Nordlund (från styrelsen)

Under året har en person avgått och fyra personer tillkommit.

Trivselgruppens arbete

Gruppen har under året haft nio möten. Dessutom har Trädgårdsgruppen haft fem möten samt projektgruppen för övre gården två möten. Ett möte har också hållits med Maria - Gamla Stans Stadsdelsnämnd.

Gruppens arbete har omfattat följande:

- slutit brukaravtal med Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd betr. planteringarna utmed Brännkyrkagatan
- ombesörjt plantering av 250 lökar i planteringen utmed Brännkyrkagatan
- ordnat med klippning av träden utmed Ringvägen och Brännkyrkagatan
- ordnat med klippning av sly och trädgrenar som hängt över planket från daghem utanför port 9A samtidigt som sly rensats mot berget, buskar klippts och gräsmattan nysåtts
- sett till att trädplanket vid parkeringsplatsen 9A - 9B rödfärgats
- inköpt och kompletterat buskar och blommor till nedre gården
- gjort vårbesiktning på gårdar samt senare ronderingar med Jan Widén, Widéns Trädvård och Markservice AB, inför sommarens nyplanteringar
- ombesörjt omplantering med rosor och växter vid port 11A
- ombesörjt komplettering med rosor i slänten vid port 9F
- ombesörjt plantering av Rhododendron vid brandgatans nedre del samt bytt ut två större stenar och lagt betonggrässten. Samtidigt kompletterades kant-stenarna vid brandgatans nedre del
- ombesörjt komplettering av växter i alla planteringar utmed huskropparna
- ordnat att utemöbler i "solhörnan" slipats och oljats
- ordnat bortforsling av obrukbara cyklar från cykelställ till förråd i källare. Rensat barnvagnsrum från allehanda saker.
- ombesörjt inköp och uppsättning av ett antal nya, större papperskorgar

- ordnat med inköp och uppsättning av utrymningsskyltar i gemensamhetslokalen i enlighet med Brandförsvarets rekommendation
- ordnat en "snickarbod" i f.d. piskrummet i källaren hus 11A - 11D
- tagit fram inredning till hisskorgar tillsammans med Otis representant
- anordnat två städdagar; en under våren med korvgrillning och en under hösten med PUB-tema
- beställt hyra av containers vid båda städtillfällena
- beställt tvättning av sopkärl och komplettering av skyltar ovan sopkärl
- haft diskussioner och möten med ansvarig trädgårdsarkitekt och lagt förslag till utformning av terrassen och trädgårdsdelen på övre gården
- redovisat av trädgårdsarkitekten framtagen illustrationsplan för övre gården i enlighet med tidigare diskussioner och deltagit i möten med den nybildade projektgruppen för att ta fram underlag till förfrågningshandlingar
- ordnat med julgran på nedre gården och juldekorationer i alla portar samt uppsättning av en ljusslinga i träd utanför hus 9A
- ordnat med inköp och utdelning av chokladaskar med julhälsning till alla lokalhyresgäster.

Projekt och större arbeten år 2006

Lokalhyresgäster

Under år 2006 har lokalhyreskontrakten med BL Radio & TV och Service AB samt Schackförbundet omförhandlats.

Capitex har sagt upp sitt lokalhyreskontrakt och lokalen hyrs från 1 februari 2007 av PR-gruppen AB.

Målning av fönster

Under året har kvarvarande fönster målats. I samband med detta har fönstren vid behov kittats om och fönsterfoder bytts ut.

Lokalen i källaren

Gemensamhetslokalen har iordningställts och kommer att kunna hyras ut med start under första kvartalet 2007. Lokalen består dels av ett pingisrum och ett sällskapsrum där det även finns spis, diskbänk samt kyl/frys.

Hobbyrum

Ett hobbyrum har iordningställts i källaren 11A - 11D där det finns möjligheter för boende att göra mindre snickeri och/eller måleriarbeten. Hobbyrummet är utrustad med hyvelbänk m.m

Hissar

Under år 2006 har kvarvarande åtta hissar renoverats. I och med detta är samtliga hissar genomgångna. I alla hisskorgar utom 9D har inredningen byts ut. Nödtelefoner har installerats i samtliga hissar.

Underhåll av hyreslägenheter

Sedvanligt underhåll har skett i de hyreslägenheter där så påfordrats. Därutöver har 19 bad eller duschrum renoverats varav flera hyresgäster har valt att mot hyreshöjning även byta ut porslinet.

Renovering av garage

Efter en utredning som styrelsen beställt av Cement och Betong Institutet visade det sig att betongvalvet mellan övre och undre garageplanen var skadat. På vissa platser hade betongen vittrat sönder så att armeringen låg synlig. Vissa av de bärande pelarna var också angripna. Den 1 september utrymdes garageplanen och erforderliga underhållsåtgärder vidtogs. Garagen var klara för inflyttning den 29 december 2006.

Renovering av övre gården

Arbetet med att renovera övre gården, den s.k. terrassen påbörjades i september och kommer troligen att avslutas under första kvartalet 2007. Renoveringen avser utbyte av dagvattenbrunnar, nytt och förbättrat tätskikt till underliggande lokaler, andra tekniska åtgärder samt byte av trappan vid Ringvägen 9E. Därefter planeras att trivselbefrämjande åtgärder kommer att vidtas under år 2007.

Smidesarbeten och målning av tak

Under perioden har samtliga tak målats om. Nya takstegar och skydd mot snöras har monterats.

Byte av undercentral

All utrustning i undercentralen såsom fjärrvärmeanläggning, pumpar med mera har bytts ut under hösten 2006.

Tvättstugor

Några nya grovtvättmaskiner har inte anskaffats under året.

Övergivna cyklar

Trivselgruppen har vid ett ännu tillfälle samlat ihop en stor mängd uppenbart övergivna cyklar samt rensat barnvagnsrum från allehanda skräp. Det hopsamlade skräpet förvaras i minst sex månader innan det kastas.

Kommande projekt år 2007 och framåt

Renovering av hissar
En del kvarvarande brister från hissrenoveringen under år 2006 ska åtgärdas av leverantören.

Renovering av övre gården
Renovering av övre gården vad avser tätskikt, dagvattenbrunnar och andra tekniska åtgärder kommer att slutföras. De trivselbefrämjande åtgärderna avses att upphandlas och ambitionen är att trädgården ska vara iordningställd under år 2007.

Renovering av våtutrymmen (hyreslägenheter)
Under år 2007 kommer ytterligare ett badrum i en hyreslägenhet att renoveras.

Besiktning av fasader
Styrelsen planerar att besiktiga fastighetens fasader vad avser fastsättningen av fasadtegel med anledning av de farhågor som rapporterats vad avser bristfällig montering av fasadtegel.

Tvättstugor
Planerna att förse någon av tvättstugorna i 11D, 11G eller 9F med grovtvättmaskin kvarstår.

Hyreslägenheter
Vissa av hyreslägenheterna kommer att underhållas under perioden.

Nytt låssystem
Samtliga lås till portar, allmänna utrymmen samt utrymmen som hör till fastighetens skötsel kommer att bytas ut. I detta sammanhang är det viktigt att framhålla att ansvaret för låsen till respektive lägenhet åvilar respektive boende.

Kontroll av termostater till elementen
En kontroll av elementens termostater kommer att genomföras under de närmsta åren. Vid behov kommer ett utbyte av termostater att ske.

Isolering av vägg mot brandmur i övre plan
En översyn av brandmurar på vindarna ska genomföras.

Lokaler

En kontorslokal om 217 m2 (Ringvägen 9E) är outhyrd. Till lokalen hör ett förråd om ca tio m2. Styrelsen har anlitat Exponent Hyres- och Fastighetskonsult för att hitta lämplig hyresgäst.

Fastighetsboxar

Före år 2011 ska alla flerfamiljshus i Sverige ha installerat fastighetsboxar. Det har Post- och telestyrelsen (PTS) beslutat i de allmänna råd som gäller från och med 1 oktober 2005. Det innebär att alla som bor i flerfamiljshus kommer att få sin post utdelad i entrén till huset i stället för den egna dörren. Hyresgäster som på grund av ålder eller funktionshinder inte kan hämta sin post i entréplanet kommer även i fortsättningen att få sin post i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen Fastighetsägarna som är en intresse- och branschorganisation protesterar mot PTS allmänna råd och anser bland annat att detta blir för kostsamt för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. PTS står dock fast vid sitt beslut. Styrelsen följer händelseutvecklingen och kommer att vidta nödvändiga åtgärder.

Ekonomisk redovisning

Föreningens ställning och finansiering

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stark trots de omfattande investeringarna som gjorts i form av underhåll under år 2006. Föreningens soliditet uppgår till 59,8 procent (60,6 procent år 2005). Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Utgifterna för underhållsarbetena har uppgått till 12,3 mnkr. Dessa utgifter har aktiverats/balanserats och har således inte påverkat årets resultat. Underhållsarbetena har varit planerade och presenterades på förra årets föreningsstämma.

Föreningens lån är amorteringsfria fram till i juli 2009.

Föreningens ekonomi under år 2006

Föreningen har under år 2006 gjort ett positivt resultat före skatt på 109.262 kronor. I och med att föreningen deklareras som en äkta bostadsrättsförening är föreningen skyldig att betala schablonskatt. De upparbetade negativa resultaten från tidigare år har använts för att kvitta mot schablonskatten. Efter avdragen återstod 174.288 kronor att erlägga i skatt. Föreningens nettoresultat blev således -65.026 kronor. Regeringen har beslutat att från och med år 2007 avskaffa schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten såväl före som efter förändringar av rörelsekapitalet har även i år varit positivt med drygt 1,1 mnkr resp. 5,6 mnkr, vilket är mycket glädjande.

Enligt föreningens stadgar § 38 skall ett belopp om minst 0,3 procent av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll. Avsättningen blir 760.200 kronor (253.400.000*0,003). Årets resultat som är negativt räcker inte till avsättningen, vilket innebär att det ackumulerade balanserade resultatet försämras.

Disposition av föreningens resultat

Styrelsens förslag till behandling av uppkommet resultat

Att balansera det uppkomna resultat om -65 026 kronor i ny räkning, samt att avsätta 760.200 kronor till fond för yttre underhåll.

Ingående balanserat resultat	-4 865 744
årets resultat	-65 026
Totalt	**-4 930 770**
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	760 200
balanseras i ny räkning	-5 690 970
Summa	**-4 930 770**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2006-01-01-2006-12-31*	*2005-01-01-2005-12-31*
Nettoomsättning	*1*	15 833 702	16 458 210
Övriga rörelseintäkter		89 271	58 604
		15 922 973	16 516 814
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-662 008	-953 646
Driftskostnader	*2*	-4 902 031	-5 251 908
Förvaltningskostnader	*3*	-1 192 564	-943 996
Tomträttsavgäld		-1 470 600	-1 470 600
Fastighetsskatt		-1 509 000	-1 479 000
Fastighetsförsäkring		-117 870	-113 679
Avskrivningar	*4*	-973 646	-966 878
Rörelseresultat		5 095 254	5 337 107
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		189 065	18 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 175 057	-5 059 195
Resultat efter finansiella poster		109 262	296 568
Resultat före skatt		109 262	296 568
Schablonskatt		-174 288	-
Årets resultat		-65 026	296 568

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2006-12-31*	*2005-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	395 160 775	383 810 758
Inventarier	*6*	16 962	4 671
		395 177 737	383 815 429
Summa anläggningstillgångar		395 177 737	383 815 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 765	21 798
Övriga fordringar	*7*	1 600 141	1 222 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	435 638	428 323
		2 038 544	1 672 422
Kortfristiga placeringar	*9*	6 248 329	10 592 926
Kassa och bank		2 738 381	5 090 722
Summa omsättningstillgångar		11 025 254	17 356 070
SUMMA TILLGÅNGAR		406 202 991	401 171 499

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		243 975 315	243 975 315
Upplåtelseavgifter		3 134 130	3 134 130
Yttre fond		760 200	-
		247 869 645	247 109 445
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 865 744	-4 402 112
Årets resultat		-65 026	296 568
		-4 930 770	-4 105 544
Summa eget kapital		242 938 875	243 003 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	151 600 000	151 600 000
		151 600 000	151 600 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 730	-
Leverantörsskulder		3 443 823	891 678
Skatteskulder		3 041 074	1 696 200
Övriga skulder		232 973	80 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 942 516	3 899 363
		11 664 116	6 567 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 202 991	401 171 499

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2006-12-31	2005-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	**229 874 000**	**229 874 000**
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2006-01-01-2006-12-31*	*2005-01-01-2005-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	109 262	296 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	973 646	966 878
	1 082 908	1 263 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 082 908**	**1 263 446**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-366 122	-798 668
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 922 230	1 508 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 639 016**	**1 973 465**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 335 954	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-12 335 954**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Köp Likviditetsinvest	-1 500 000	-5 582 147
Försäljning Likviditetsinvest	5 844 597	-
Upplåtna lägenheter	-	8 090 000
Amortering av låneskulder	-	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 344 597**	**807 853**
Årets kassaflöde	**-2 352 341**	**2 781 318**
Likvida medel vid årets början	**5 090 722**	**2 309 404**
Likvida medel vid årets slut	**2 738 381**	**5 090 722**

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.

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
-Inventarier	30

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

	2006-01-01-2006-12-31	*2005-01-01-2005-12-31*
Hyror bostäder	2 605 117	2 845 896
Hyror lokaler	6 596 237	6 636 057
Garage	810 320	1 166 217
Årsavgifter	5 299 559	5 250 613
Fastighetsskatt	522 434	532 292
Övrigt	-	27 132
Öres utjämn	35	3
Summa	**15 833 702**	**16 458 210**

Not 2 Driftskostnader

	2006-01-01-2006-12-31	*2005-01-01-2005-12-31*
El	979 057	830 261
Värme	1 535 654	1 607 705
Vatten/avlopp	246 374	414 842
Hiss	-	594 036
Fastighetsskötsel	785 601	908 644
Städning	225 168	241 750
Trädgårdsskötsel	304 554	216 715
Snöröjning	275 707	-
Sophämtning	381 689	376 572
Kabel-tv	29 732	-
Övriga fastighetskostnader	138 495	61 383
Summa	**4 902 031**	**5 251 908**

Not 3 Förvaltningskostnader

	2006-01-01-2006-12-31	*2005-01-01-2005-12-31*
Fastighetsförvaltning, ekonomi	273 316	273 316
Konsultarvoden W & Ö	63 879	65 279
Konsultarvoden	269 238	186 902
Styrelsearvode	293 853	190 567
Sociala avgifter	85 819	92 847
Revisionsarvode	14 601	13 274
Bankkostnader	9 059	9 106
Telekommunikation	44 837	-
Advokatkostnader	35 055	-
Övriga administrativa kostnader	102 907	112 705
	1 192 564	**943 996**

Not 4 Avskrivningar

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Byggnader och mark	963 376	963 376
Inventarier, verktyg och installationer	10 270	3 502
Summa	**973 646**	**966 878**

Not 5 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	385 350 580	385 350 580
-Nyanskaffningar	12 313 393	-
	397 663 973	385 350 580
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 539 822	-576 446
-Årets avskrivning enligt plan	-963 376	-963 376
	-2 503 198	-1 539 822
Redovisat värde vid årets slut	**395 160 775**	**383 810 758**
Taxeringsvärde byggnader:	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark:	114 400 000	114 400 000
	253 400 000	253 400 000

Not 6 Inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 675	11 675
Årets inköp	22 561	-
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	34 236	11 675
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 004	-3 502
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-10 270	-3 502
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-17 274	-7 004
Utgående redovisat värde för inventarier	**16 962**	**4 671**

Not 7 Övriga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Fordran skattekonto	1 368 026	871 761
Momsfordran november	76 043	-
Förskottsbet moms januari hyror	155 532	-
Fordran Drott	-	350 000
Övrigt	540	540
	1 600 141	**1 222 301**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetald försäkringspremie	47 736	46 265
Tomträttsavgäld	367 650	367 650
Övrigt	20 252	14 408
	435 638	**428 323**

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknads-värde
Räntebärande värdepapper	6 248 329	6 426 041
	6 248 329	**6 426 041**

Not 10 Eget kapital

	Insatser/upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	247 109 445	-	-4 402 112	296 568
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			296 568	-296 568
Avsättning yttre fond		760 200	-760 200	
Årets resultat				-65 026
Vid årets slut	**247 109 445**	**760 200**	**-4 865 744**	**-65 026**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings-tidpunkt
Nordea Hypotek	35 000 000	2,950%	2007-11-21
Nordea Hypotek	35 000 000	3,880%	2007-03-21
Nordea Hypotek	35 000 000	4,630%	2009-03-18
Nordea Hypotek	24 600 000	2,998%	rörligt 3 månader
Nordea Hypotek	22 000 000	2,998%	rörligt 3 månader
SUMMA	**151 600 000**		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	288 233	169 000
Upplupna räntor	1 198 412	1 101 985
Förutbetalda hyror o avgifter	1 640 236	2 220 200
Övrigt	1 815 635	408 178
	4 942 516	**3 899 363**

Underskrifter

Stockholm den 4 april 2007

Nicholas Genetay
Styrelseordförande

Fredrik Bister
Vice ordförande

Peter Markovic
Ledamot

Kristian Magnusson
Ledamot

Monica Nordlund
Ledamot

Kristina Dahlman
Ledamot

Mary Erjestedt
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2007

Jan-Erik Säfvelin
Auktoriserad revisor

SÄFVELIN
revisionsbyrå ab

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Harpalten 1
Org.nr. 769604-2246

Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2006. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2007

Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor

Pepparvägen 27 . 123 56 Farsta . Tel: 08-743 03 80 . Fax: 08-743 03 83
E-post: info@safvelin.se

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 föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust, kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller också balanseras, dvs överföras 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, värdeminskningsavdrag med mera. En annan fördel är att så länge föreningen är oäkta ackumuleras underskotten ut skattesyn-punkt 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 bo-stadsrättslagen 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 förstagångs-upplåtelsen 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 förstagångs-upplåtelse 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)