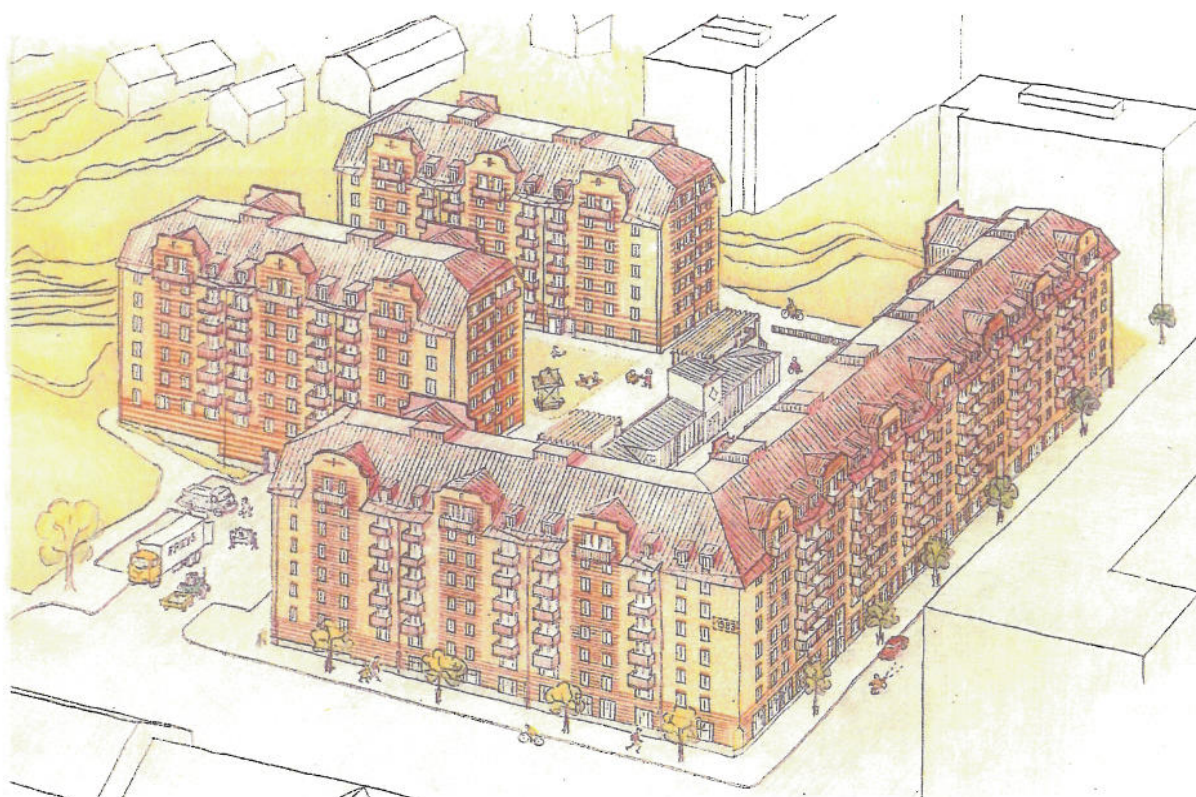


Årsredovisning för

Brf Harpaltén 1

769604-2246

Räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2007



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTÉN 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.brffharpalten1.se

Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

Räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

KD
M 88

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sidan
Verksamhetsberättelse	4
Föreningsstämma	4
Styrelse	4
Revisor	4
Valberedning	4
Förvaltning	4-5
Personal	5
Styrelsens arbete	5
Styrelsesammanträden	5
Överlåtelse och upplåtelse	5
Övrigt	5-6
Information till boende inom föreningen	6
Trivselgrupp	6-7
Trivselgruppens arbete	7
Projekt och större arbeten 2007	8
Lokalhyresgäster	8
Iordningsställning av gård mellan Hus V och Hus Ö	8
Renovering av f.d. hyreslägenheter	8
Underhåll av hyreslägenheter	8
Övergivna cyklar	8
Städdagar	8
Renovering av hissar	8
Nytt låssystem	8
Planer för 2008 och framåt	9
Gården mellan Hus V och Hus Ö	9
Renovering av f.d. hyreslägenheter inför kommande försäljning	9
Besiktning av fasader	9
Hyreslägenheter	9
Utbyte av termostater till elementen	9
Isolering av vägg mot brandmur i övre plan	9
Fastighetsboxar	9
Köp av tomträtten	9-10
Översyn av nedre gården	10
Ytterportar	10
Trapphusarmaturer	10
Vindkraft	10
Bredband	10
Ekonomisk redovisning	11
Föreningens ställning och finansiering	11
Föreningens ekonomi under år 2007	11
Disposition av föreningens resultat	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15

My
82 KD

Kassaflödesanalys	16
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Noter	18-20
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	22
Ordlista	23-24
Vad är en bostadsrätt	25-26

14/ SO
KD

Verksamhetsberättelse

för privata bostadsföretaget (bostadsrättsföreningen) Harpalten 1 i Stockholm, avseende föreningens verksamhet under perioden **1 januari - 31 december 2007**.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls torsdagen den 3 maj 2007 i Schackförbundets lokaler å Ringvägen 9D. 52 medlemmar hörsammade kallelsen.

Styrelse

Styrelsen har bestått av Nicholas Génétay, 9A (omval), Kristina Dahlman, 11A (omval), Monica Nordlund, 9F (omval), Mats Jutterström, 9F (omval), Lina Arneson 11F (nyval), Olof Gudmundson, 11F (nyval) samt Kaj Lindblom, 11A, (nyval).

Till suppleanter valdes Mary Erjestedt, 9A (omval), Kay-Britt Karlsson-Drage, 11D (omval) samt Niclas Silverstolpe, 11G (nyval).

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 8 maj 2007 valdes Nicholas Génétay till ordförande, Lina Arneson till vice ordförande, Kaj Lindblom till tekniskt ansvarig samt Olof Gudmundson till sekreterare. Mats Jutterström utsågs till att vara ekonomiskt ansvarig, Monica Nordlund utsågs till att vara styrelsens representant i Trivselgruppen, Kristina Dahlman utsågs till att vara garage- och medlemsansvarig samt ingå i Trivselgruppen. Nicholas Génétay åtog sig att också ansvara för informationen till medlemmarna och boende i fastigheten samt ansvara för styrelsens kontakter med medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster.

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
Kristian Magnusson, 11 G
Nadja Thörnquist, 11B

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av Winqvist & Österling AB.

Föreningen har under året anlitat SLB Fastighetsservice AB samt Håkansson &

Handwritten signature and initials

Söner Fastighetsskötsel AB för fastighetsskötsel.

Avtalet med SLB innefattar endast fastighetsskötsel under jourtid, takskottning och larmcentral. För övrig fastighetsskötsel anlitas Håkanson & Söner Fastighetservice 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 Trönberg & Co Förvaltnings AB. Under år 2007 har i huvudsak avropats projekt- och byggledning i samband med kvarvarande renovering av ett fåtal hyresgästers badrum.

För projektledningsarbete med iordningställning av gården mellan Hus V och Hus Ö har anlitzats 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 expeditionsarbetet.

Styrelsens arbete

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

Sammantaget beräknar styrelsen att omkring 2000 arbetstimmar har lagts ned på styrelsearbetet.

Styrelsesammanträden

Under perioden har styrelsen haft 23 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar träffats ett antal gånger för arbetsmöten.

Överlåtelse och upplåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 13 överlåtelse av bostadsrätter. Föreningen har också upplåtit tre lägenheter med bostadsrätt. Därutöver har föreningen fyra bostadsrättslägenheter som kommer att upplåtas under år 2008.

Genomsnittspriset för alla bostadsrätter som såldes under år 2007 utan inblandning av byte till hyresrätt var 49 148 kronor per kvadratmeter vilket är en ökning med 12 456 kr per kvadratmeter jämfört med år 2006. Som bäst har betalats 55 882 kronor per kvadratmeter.

Övrigt

Vid utgången av år 2007 har föreningen 177 bostadsrättslägenheter, en ökning med

Handwritten signatures and initials: "KJ" and "KJ" with a flourish.

tre jämfört med föregående år. 25 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.

Kontorslokalen om 217 m² (Ringvägen 9E) kommer från och med den 1 mars 2008 att hyras av PR-gruppen (Ringvägen 9D) som förlägger all sin verksamhet till föreningen.

Styrelsen har genomfört upphandling vad avser iordningsställning av gården mellan Hus V och Hus Ö. Entreprenaden genomfördes under hösten 2007 och har slutbesiktigats i december.

Upphandling har också genomförts för renovering av hyreslägenheter som återlämnats till föreningen. Syftet är att lägenheterna renoveras till nyskick innan kommande upplåtelser.

Under oktober hade föreningen besök av Miljöförvaltningen som gick igenom styrelsens egenkontroll av fastigheten. Styrelsen fick med beröm godkänt för det sätt som fastigheten sköts.

Ett nytt låssystem har anskaffats till fastigheten. Låssystemet är inte ännu installerat. Samtliga lås till fastighetens portar och dörrar till allmänna utrymmen och till utrymmen för fastighetens skötsel kommer att bytas ut.

En teknisk underhållsplan för åren 2008 - 2012 har tagits fram. I den mån kostnaden har kunnat beräknas för de olika delarna har dessa angetts.

Information till boende inom föreningen

Under år 2007 har inga separata informationsmöten avhållits för medlemmarna.

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

Föreningens hemsida nås på www.brharpalten1.se och är ett komplement till all annan informationsspridning. Under år 2007 har den publika delen av hemsidan besökts i genomsnitt 258 gånger per månad. Av dessa besökare går knappt 25 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 (avgått under året)

Pär Bendz

Carina Edlund-Edsman (ansvarig trädgårdsgruppen)

Ulla Junhem (avgått under året)



Örjan Romefors
Lars Törnquist
Lillianne Uhlander
Kristina Dahlman (från styrelsen)
Monica Nordlund (från styrelsen)

Under året har två personer avgått.

Trivselgruppens arbete

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

Gruppens arbete har bl.a. omfattat följande:

- förhandlat med Maria - Gamla Stans Stadsdelsnämnd beträffande staket runt planteringarna utmed Brännkyrkagatan samt begärt utbyte av befintliga buskar
- inköpt och kompletterat blommor (lökar) till nedre gården
- genomfört en besiktning av gårdarna under våren i samråd med Jan Widén, Widéns Trädvård och Markservice AB, inför sommaren
- ordnat med rensning av sly och träd vid brandgatans övre del efter samråd med närliggande bostadsrättsföreningar
- ombesörjt komplettering av Rhododendron vid brandgatans nedre del samt buskazaleor vid solhörnan 11H och rosor och lavendel i plantering vid port 11A på grund av upprepade stölder av dessa växter
- ordnat bortforsling av obrukbara cyklar från cykelställ till förråd i källare
- ombesörjt inköp och montering av möbler i gemensamhetslokalen
- ordnat med uppbyggnad av en mobil bardisk i gemensamhetslokalen
- anordnat två städdagar; en under våren och en under hösten med efterföljande korvgrillning
- 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 slutligt förslag till utformning av trädgården på övre gården
- deltagit i upphandlingen av totalentreprenad för trädgårdsarbetena på övre gården
- deltagit i möten med projektgruppen för trädgårdsarbetena på övre gården samt löpande haft täta kontakter och diskussioner med anläggarna
- tillsett att trappa utanför port 9F blivit lagad på grund av viss rasrisk och i samband härmed kompletterat stensättningen
- ordnat med julgran på nedre gården och juldekorationer i alla portar samt uppsättning av ljusslingor i träd utanför hus 9A och 9F
- ordnat med inköp och utdelning av chokladaskar med julhälsning till alla lokalhyresgäster.

Mjg
KD

Projekt och större arbeten år 2007

Lokalhyresgäster

Under år 2007 har inga lokalhyreskontrakt omförhandlats.

Iordningsställning av gård mellan Hus V och Hus

Gården mellan Hus V och Hus Ö har byggts om i syfte att skapa en grön och trivsamt samlingsplats för boende eller verksamma i föreningen. De befintliga planteringarna, ytskikten bestående av betonggräs, träd och buskar har tagits bort och i stället ersatts med plattor, gräsmattor, perenna växter, buskar och några mindre träd. Sittgrupper har placerats ut, och en lekplats har iordningsställts. En boulebana har anlagts på terrassen, där det nu även finns en pergola.

Renovering av f.d. hyreslägenheter

Fem lägenheter som under år 2006 återlämnats till föreningen har renoverats till nyskick där förutom ommålning, omtapetsering och läggning av nya golv även både badrum och kök har bytts ut.

Underhåll av hyreslägenheter

Sedvanligt underhåll har skett i de hyreslägenheter där så påfordrats.

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.

Städdagar

I Trivselgruppens regi har föreningens medlemmar samlats både höst och vår för att gemensamt städa gårdar och allmänna utrymmen.

Renovering av hissar

En del kvarvarande brister från hissrenoveringen under år 2006 har åtgärdats av leverantören.

Nytt låssystem

Ett nytt låssystem har anskaffats. 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. Det kommer att finnas möjlighet för boende, att på egen bekostnad, byta ut låsen till lägenhetsdörrarna och på så sätt ha samma nyckel till lägenhetsdörr och port.

Mij SK
KD

Planer för år 2008 och framåt

Gården mellan Hus V och Hus Ö

Arbetet på gården mellan hus V och hus Ö ska färdigställas. Det återstår en del mindre arbeten, bland annat ska grindar monteras, belysningen ordnas med mera.

Renovering av f.d. hyreslägenheter inför kommande försäljning

Föreningen har återfått ytterligare två lägenheter i 9F och en lägenhet i 11C. Lägenheter kommer att renoveras till nyskick om detta bedöms som mest lämpligt och därefter upplåtas med bostadsrätt efter försäljning på öppna marknaden.

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.

Hyreslägenheter

Vissa av hyreslägenheterna kommer att underhållas under perioden.

Utbyte av termostater till elementen

Samtliga termostater till elementen kommer att bytas ut.

Isolering av vägg mot brandmur i övre plan

En översyn av brandmurar på vindarna ska genomföras.

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.

Köp av tomträtten

Stockholms Stad har beslutat att bostadsrättsföreningar som innehar tomträtt ska få köpa tomterna. Stadens beslut har överklagats av ett par privatpersoner.

M. Sk. ED

Styrelsen har anmält föreningens intresse av att köpa tomten Haren 1 under förutsättning att villkoren är acceptabla och att föreningens medlemmar anser att så ska ske.

Styrelsen avvaktar den rättsliga prövningen och kommer att underställa ett eventuellt förvärv föreningens medlemmar för beslut.

Översyn av nedre gården

Styrelsen avser att genomföra en del åtgärder på nedre gården och den gröna ytan invid parkeringsplatsen 9A för att områdena ska bli trivsammare.

Ytterportar

Det är svårt att få tag i reservdelar till nuvarande portar som också är i vissa fall mycket slitna. Styrelsen avser därför undersöka vad kostnaderna är för att byta ut befintliga portar.

Trapphusarmaturer

Styrelsen avser att upphandla nya armaturer till trapphusen som ska vara rörelsestyrda. Detta innebär att när det är stilla i trapphuset så lyser armaturen endast med en bråkdel av ljuset. Detta kommer att reducera föreningens elkostnader.

Vindkraft

Styrelsen undersöker möjligheter att låta föreningen investera i vindkraft för att ytterligare få ned elkostnaderna. De beräkningar som hittills har gjorts visar på en besparing, jämfört med att amortera på föreningens lån. En annan positiv faktor med en sådan investering är att föreningen försäkras sig mot framtida prishöjningar för elektricitet.

Bredband

Flera medlemmar har anmält önskemål om att ansluta föreningen till ett fibernät för åtkomst till Internet och för att kunna nyttja andra tjänster som fast telefoni och TV-utsändningar.

Styrelsen har därför för avsikt att undersöka möjligheterna till att ansluta fastigheten till ett fibernät samt att installera ett eget fastighetsnät som ska erbjuda de efterfrågade tjänsterna under förutsättning att kostnaderna för detta är rimliga.

M
KD

Ekonomisk redovisning

Föreningens ställning och finansiering

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stark. Trots att föreningen fortsatt med omfattande och kvalitetshöjande renoveringar av fastigheterna har amorteringar på föreningens lån kunnat göras med 3,5 miljoner kronor under år 2007. Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Under året har föreningen påbörjat utförsäljning av tidigare hyresrätter som bostadsrätter. Tre lägenheter såldes under år 2007 efter att ha renoverats av föreningen. Dessa försäljningar fortsätter under år 2008 vilket fortsätter att förstärka föreningens ekonomiska ställning.

Föreningens ekonomi under år 2007

För år 2007 uppvisar föreningen ett negativt resultat efter skatt på 966.639 kronor. Det finns två huvudförklaringar till underskottet. Den första är att föreningens ackumulerade avskrivningskostnader ökat till 1.676.366 kr år 2007 jämfört med 973.646 kr år 2006. Detta motsvarar en ökning med 702.620 kr. Bakgrunden till ökningen är föreningens stora renoveringar och att dessa skrivs av under flera år istället för att hela kostnaden belastar ett enskilt verksamhetsår (detta gäller exempelvis garagerrenoveringen samt renoveringen av övre gården inkl tätskikt). Den andra är att föreningens räntekostnader ökat under året, trots att föreningens lån minskat enligt ovan. Föreningen har en del av sina samlade lån i rörliga räntor (se not 11). De rörliga räntenivåerna har ökat något under året till följd av Riksbankens höjningar av reporäntan. Föreningens samlade räntekostnader för 2007 uppgick till 5.721.204 kr jämfört med 5.175.057 kr 2006, en ökning med 546.147 kr.

Ökade avskrivnings- och räntekostnader har motverkats av sänkta driftskostnader under året (se not 2). Styrelsen arbetar aktivt på att sänka föreningens energikostnader på olika sätt, vilket innebär kostnadsbesparingar och ökad miljöhänsyn. Under år 2007 minskade också elkostnaderna med 218.515 kr jämfört med föregående år. Exempel på andra kostnadsposter som minskat rejält är snöröjningen, samtidigt som bl.a. kostnader för vatten/avlopp ökat (se not 2). Även föreningens samlade förvaltningskostnader sjönk under året (se not 3).

Föreningen har sammantaget en god finansiell ställning. Föreningens soliditet, d.v.s. eget kapitel i förhållande till totala tillgångar, uppgick den sista december 2007 till 61,4 procent jämfört med 59,8 procent året innan. En allmän tumregel är att soliditeten inte får understiga 25 procent för att nya långfristiga lån skall godkännas.

Enligt föreningens stadgar § 38 skall ett belopp om minst 0,3 procent av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll. Avsättningen blir 1.007.400 kronor ($335.800.000 \cdot 0,003$).

M BA
KD

Disposition av föreningens resultat

Styrelsens förslag till behandling av uppkommet resultat

Att balansera det uppkomna resultat om -966 639 kronor i ny räkning, samt att avsätta 1.007.400 kronor till fond för yttre underhåll.

Ingående balanserat resultat	-5 690 970
årets resultat	-966 639
Totalt	-6 657 609

Disponeras för:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 007 400
ianspråktagande av yttre fond	-1 000 000
balanseras i ny räkning	-6 665 009
Summa	-6 657 609

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

My *slu*
KD

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Nettoomsättning	1	15 940 131	15 833 702
Övriga rörelseintäkter		23 200	89 271
		<u>15 963 331</u>	<u>15 922 973</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-1 519 244	-662 008
Driftskostnader	2	-4 369 032	-4 902 031
Förvaltningskostnader	3	-790 387	-1 192 564
Tomträttsavgäld		-1 470 600	-1 470 600
Fastighetskatt		-1 478 000	-1 509 000
Fastighetsförsäkring		-122 430	-117 870
Avskrivningar	4	-1 676 366	-973 646
Rörelseresultat		<u>4 537 272</u>	<u>5 095 254</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		292 903	189 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 721 204	-5 175 057
Resultat efter finansiella poster		<u>-891 029</u>	<u>109 262</u>
Resultat före skatt		<u>-891 029</u>	<u>109 262</u>
Skatt		-75 610	-174 288
Årets resultat		<u>-966 639</u>	<u>-65 026</u>

ED
Kj
SC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	397 379 640	395 160 775
Inventarier	6	19 140	16 962
		<u>397 398 780</u>	<u>395 177 737</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>397 398 780</u>	<u>395 177 737</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 173	2 765
Övriga fordringar	7	1 931 107	1 600 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	462 530	435 638
		<u>2 431 810</u>	<u>2 038 544</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	57	6 248 329
<i>Kassa och bank</i>		3 375 133	2 738 381
Summa omsättningstillgångar		<u>5 807 000</u>	<u>11 025 254</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>403 205 780</u>	<u>406 202 991</u>

ky
KD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		246 744 051	243 975 315
Upplåtelseavgifter		5 921 324	3 134 130
Yttre fond		1 520 400	760 200
		<u>254 185 775</u>	<u>247 869 645</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 690 970	-4 865 744
Årets resultat		-966 639	-65 026
		<u>-6 657 609</u>	<u>-4 930 770</u>
Summa eget kapital		<u>247 528 166</u>	<u>242 938 875</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	148 100 000	151 600 000
		<u>148 100 000</u>	<u>151 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		3 730	3 730
Leverantörsskulder		833 823	3 443 823
Skatteskulder		3 236 896	3 041 074
Övriga skulder		216 506	232 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 286 659	4 942 516
		<u>7 577 614</u>	<u>11 664 116</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>403 205 780</u>	<u>406 202 991</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	<u>229 874 000</u>	<u>229 874 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

KD
Hj
SSE

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-891 029	109 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 676 366	973 646
	<u>785 337</u>	<u>1 082 908</u>
Betald skatt	-75 610	-174 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	709 727	908 620
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-393 266	-366 122
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 086 502	5 096 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 770 041	5 639 016
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 897 409	-12 335 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 897 409	-12 335 954
Finansieringsverksamheten		
Köp Likviditetsinvest/ Räntefond	-2 000 002	-1 500 000
Försäljning Likviditetsinvest/Räntefond	8 248 275	5 844 597
Upplåtna lägenheter	5 555 930	-
Amortering av låneskulder	-3 500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 304 203	4 344 597
Årets kassaflöde	636 753	-2 352 341
Likvida medel vid årets början	2 738 381	5 090 722
Likvida medel vid årets slut	3 375 134	2 738 381

Handwritten signatures and initials, including a circled '50'.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

M
K
KD

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Hyror bostäder	2 395 378	2 605 117
Hyror lokaler	6 438 988	6 596 237
Garage	1 171 262	810 320
Årsavgifter	5 323 127	5 299 559
Fastighetsskatt	611 373	522 434
Öres utjämn	3	35
Summa	15 940 131	15 833 702

Not 2 Driftskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
El	760 542	979 057
Värme	1 548 215	1 535 654
Vatten/avlopp	371 856	246 374
Fastighetsskötsel	765 482	785 601
Städning	196 036	225 168
Trädgårdsskötsel	207 945	304 554
Snöröjning	31 231	275 707
Sophämtning	364 406	381 689
Kabel-tv	29 928	29 732
Övriga fastighetskostnader	93 391	138 495
Summa	4 369 032	4 902 031

Not 3 Förvaltningskostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	273 316	273 316
Konsultarvoden W & Ö	58 162	63 879
Konsultarvoden	2 500	269 238
Styrelsearvode	251 017	293 853
Sociala avgifter	69 899	85 819
Revisionsarvode	14 903	14 601
Bankkostnader	9 202	9 059
Telekommunikation	27 089	44 837
Advokatkostnader	16 355	35 055
Övriga administrativa kostnader	67 944	102 907
	790 387	1 192 564

Not 4 Avskrivningar

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Byggnader och mark	1 664 094	963 376
Inventarier, verktyg och installationer	12 272	10 270
Summa	1 676 366	973 646

ty
KD

Not 5 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	397 663 973	385 350 580
-Nyanskaffningar	631 159	12 313 393
-Pågående arbete, gård	3 251 800	-
	<u>401 546 932</u>	<u>397 663 973</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 503 198	-1 539 822
-Årets avskrivning enligt plan	-1 664 094	-963 376
	<u>-4 167 292</u>	<u>-2 503 198</u>
Redovisat värde vid årets slut	397 379 640	395 160 775
Taxeringsvärde byggnader:	206 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark:	129 800 000	114 400 000
	<u>335 800 000</u>	<u>253 400 000</u>

Not 6 Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	34 236	11 675
Årets inköp	14 450	22 561
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	<u>48 686</u>	<u>34 236</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 274	-7 004
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-12 272	-10 270
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	<u>-29 546</u>	<u>-17 274</u>
Utgående redovisat värde för inventarier	19 140	16 962

Not 7 Övriga fordringar

	2007-12-31	2006-12-31
Fordran skattekonto	1 711 513	1 368 026
Momsfordran november	32 277	76 043
Förskottsbet moms januari hyror	186 777	155 532
Övrigt	540	540
	<u>1 931 107</u>	<u>1 600 141</u>

KD
My
SA

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	50 366	47 736
Tomträttsavgäld	367 650	367 650
Övrigt	22 026	20 252
Upplupen hyresintäkt bostäder	22 488	-
	<u>462 530</u>	<u>435 638</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntebärande värdepapper	57	56
	<u>57</u>	<u>56</u>

Not 10 Eget kapital

	Insatser/upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	247 109 445	760 200	-4 865 744	-65 026
Insatser	2 768 736			
Upplåtelseavgifter	2 787 194			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg. års resultat			-65 026	65 026
Avsättning yttre fond		760 200	-760 200	
Årets resultat				-966 639
Vid årets slut	<u>252 665 375</u>	<u>1 520 400</u>	<u>-5 690 970</u>	<u>-966 639</u>

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings-tidpunkt
Nordea Hypotek 04456	21 100 000	4,176%	rörligt
Nordea Hypotek 86665	32 000 000	4,166%	rörligt
Nordea Hypotek 88264	25 000 000	4,770%	2012-09-19
Nordea Hypotek 88272	35 000 000	4,176%	rörlig
Nordea Hypotek 88280	35 000 000	4,630%	2009-03-18
SUMMA	<u>148 100 000</u>		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna styresleavoden inkl soc.avg	320 079	288 233
Upplupna räntor	1 233 479	1 198 412
Förutbetalda hyror o avgifter	1 409 948	1 640 236
Övrigt	323 153	1 815 635
	<u>3 286 659</u>	<u>4 942 516</u>


KD

Underskrifter

Stockholm den 15/4 2008



Nicholas Genetay
Styrelseordförande



Kaj Lindblom
Ledamot



Monica Nordlund
Ledamot



Olof Gudmundsson
Ledamot



Lina Arneson
Vice ordförande



Mats Jutterström
Ledamot



Kristina Dahlman
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 april 2008



Jan-Erik Särvelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Harpalten 1
Org.nr. 769604-2246

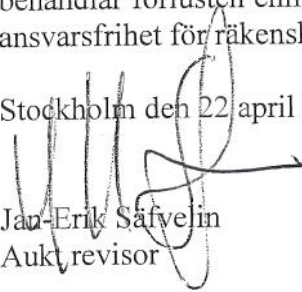
Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen 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 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 22 april 2008


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

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, värdeminskingsavdrag 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 upplättes 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 förstagångsupplåtelsen avtalas mellan föreningen och den blivande bostadsrättshavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning, men föreningen äger även fortsättningsvis lägenheterna.

Nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning

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

Låna med lägenheten som säkerhet

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

Bostadsrättshavaren betalar:

Insats

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

Upplåtelseavgift

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

Årsavgift

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

Bostadsrättshavarens rättigheter

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

Bostadsrättshavarens skyldigheter

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

Hur styrs föreningen

Bostadsrättsföreningar är som tidigare nämnts en specialform av ekonomisk förening och styrning och ledning av föreningen regleras i första hand i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens högsta organ är föreningsstämman. Det är stämman som fattar beslut om ändring av stadgar och insats, fastställer balans- och resultaträkning samt dispositioner beträffande föreningens resultat. Stämman utser också styrelsen och revisor samt ställer upp eventuella regler och riktlinjer för styrelsens arbete. Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för den dagliga driften enligt stadgarna och de eventuella regler och riktlinjer som stämman beslutat. I det dagliga arbetet ingår teknisk förvaltning av föreningens hus, ekonomisk förvaltning, att anta nya medlemmar, godkänna pantförskrivningar av bostadsrätter, föra lägenhets- och medlemsförteckning.

Bostadsrättsföreningens stadgar

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

Lagar och förordningar

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i

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