

Årsredovisning för

# BRF Harpalten 1

769604-2246

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

CTC M

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sidan
<u>Verksamhetsberättelse</u>	4
Föreningsstämma	4
Styrelse	4
Revisor	4
Valberedning	4
Förvaltning	5
Personal	5
Styrelsens arbete	5
Styrelsesammanträden	5
Överlåtelse och upplåtelse	5
Övrigt	5-6
Information till boende inom föreningen	6
Trivselgrupp	6
Trivselgruppens arbete	6-7
<u>Projekt och större arbeten 2008</u>	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
Upphandling av ny serviceleverantör för hissar	9
Upphandling av ny leverantör för städning av trapphus och allmänna utrymme	9
Nytt låssystem	9
Besiktning av fasader	9
Fastighetsboxar	9
Trapphusarmaturer	9
Energideklaration	9
<u>Planer för 2009 och framåt</u>	10
Gården mellan Hus V och Hus Ö	10
Målning av fastighetens putsade ytor	10
Hyreslägenheter	10
Utbyte av termostater till elementen	10
Isolering av vägg mot brandmur i övre plan	10
Köp av tomträtten	10
Ytterportar	10
Vindkraft	10
Bredband	11
Ventilation	11
<u>Ekonomisk redovisning</u>	12
Föreningens ställning och finansiering	12
Föreningens ekonomi under år 2008	12-13
Disposition av föreningens resultat	13
Resultaträkning	14

G

W  
(

Balansräkning	15-16
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	16
Kassaflödesanalys	17
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Noter	19-21
Underskrifter	22
<u>Revisionsberättelse</u>	23
<u>Ordlista</u>	24-25
<u>Vad är en bostadsrätt</u>	26-27

CEE WY

## Verksamhetsberättelse

för privata bostadsföretaget (bostadsrättsföreningen) Harpalten 1 i Stockholm, avseende föreningens verksamhet under perioden **1 januari - 31 december 2008**.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls fredagen den 16 maj 2008 i Schackförbundets lokaler å Ringvägen 9D. 53 medlemmar hörsammade kallelsen och 7 medlemmar hade lämnat fullmakter.

### **Styrelse**

Styrelsen har bestått av Nicholas Génétay, 9A (omval), Mats Jutterström, 9F (omval), Monica Nordlund, 9F (omval), Tina Thornell, 11F (nyval) samt Peter Klavebäck, 11F (nyval).

Till suppleanter valdes Mary Erjestedt, 9A (omval), Carina Edlund Edsman, 9A (nyval) samt Kalle Svennersten, 11H.

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 21 maj 2008 valdes Nicholas Génétay till ordförande, Mats Jutterström till vice ordförande, Peter Klavebäck till tekniskt ansvarig samt Tina Thornell till sekreterare. Mats Jutterström utsågs till att vara ekonomiskt ansvarig, Monica Nordlund utsågs till att vara styrelsens representant i Trivselgruppen, Peter Klavebäck utsågs till att vara garage- och medlemsansvarig. Nicholas Génétay åtog sig att tillsammans med Tina Thornell också ansvara för informationen till medlemmarna och boende i fastigheten samt Nicholas ansvarar för styrelsens kontakter med medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster.

Under året har Monica Nordlund avgått ur styrelsen i samband med avflyttning från fastigheten. Som hennes ersättare har styrelsen valt suppleanten Carina Edlund Edsman.

### **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 & Söner Fastighetsskötsel AB för fastighetsskötsel.

Avtalet med SLB innefattar endast fastighetsskötsel under jourtid, taksköttning och larmcentral. För övrig fastighetsskötsel anlitas Håkansson & 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 Trönberg & Co Förvaltnings AB. Under år 2008 har i liten omfattning avropats sådana tjänster.

## **Personal**

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

## **Styrelsens arbete**

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

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

## **Styrelsesammanträden**

Under perioden har styrelsen haft 24 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar träffats ett antal gånger för arbetsmöten.

## **Överlåtelse och upplåtelse**

Under perioden har styrelsen godkänt 15 överlåtelse av bostadsrätter. Föreningen har också upplåtit fyra lägenheter med bostadsrätt.

Genomsnittspriset för alla bostadsrätter som såldes under år 2008 utan inblandning av byte till hyresrätt var 44 707 kronor per kvadratmeter vilket är en minskning med 4 441 kr per kvadratmeter jämfört med år 2007. Som bäst har betalats 53 235 kronor per kvadratmeter.

## **Övrigt**

Vid utgången av år 2008 har föreningen 178 bostadsrättslägenheter, en ökning med en jämfört med föregående år. 24 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.

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 2008. En del mindre kvarvarande arbeten ska slutföras under våren 2009.

En teknisk underhållsplan för åren 2009 - 2013 har tagits fram. I den mån kostnaden har kunnat beräknas för de olika delarna har dessa angetts.

### **Information till boende inom föreningen**

Under år 2008 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](http://www.brharpalten1.se) och är ett komplement till all annan informationsspridning. Under år 2008 har den publika delen av hemsidan besökts i genomsnitt 350 gånger per månad vilket är en ökning med knappt 100 träffar per månad. Av dessa besökare går drygt 10 procent vidare in på den privata delen. Hemsidorna har under året uppdaterats och information har lagts till.

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

### **Trivselgrupp**

Gruppen har bestått av följande personer:

Pär Bendz

Lars Törnquist

Lillianne Uhlander

Carina Edlund-Edsman (ansvarig trädgårdsgruppen t.o.m. november 2008)

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

Kristina Dahlman (från styrelsen tom april 2008)

Monica Nordlund (från styrelsen tom november 2008)

Ansvariga för föreningens fyndrum är Karin Porsrud, 11H och Nadja Thörnquist, 11B.

### **Trivselgruppens arbete**

Gruppen har under året haft flera möten.

Gruppen har bland annat kommit överens med Maria - Gamla Stans Stadsdelsförvaltning så att planteringarna mot Brännkyrkagatan har fått ny jord, dränering mot fastighetens fasad, lökar och buskar planterade. Planteringarna omgärdas nu av låga staket.

En städdag med korvgrillning och invigning av Boulebanan har genomförts under våren 2008.

Gruppen har även ordnat med inköp av julgranar och julbelysning till gårdarna och

M  
CE

trapphusportalerna. Vidare har gruppen anskaffat julprydnader till alla trapphus, och julchoklad till lokalhyresgästerna.

CCM M

## Projekt och större arbeten år 2008

### **Lokalhyresgäster**

Stockholms Yrkesfoto AB lokalhyreskontrakt är förlängt med ytterligare ett år, d.v.s. till den 2010-03-31. Förhandlingar pågår mellan föreningen och företaget om ytterligare förlängning.

För övrigt har inga lokalhyreskontrakt omförhandlats under år 2008.

Föreningen har sagt upp lokalhyresgästen LY Originalservice, Ringvägen 11A för avflyttning per den 31 december 2008.

Föreningen avser att iordningställa lokalen till en gemensamhetslokal för föreningens boende samt även iordningställa ett övernattningsrum i lokalen för gäster till föreningens medlemmar. För att få använda såväl lokalen som övernattningsrummet kommer en hyra att tas ut.

### **Iordningställning av gård mellan Hus V och Hus Ö**

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 iordningställts.

En boulebana har anlagts på terrassen, där det nu även finns en pergola.

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**

Två lägenheter som under år 2007 återlämnats till föreningen har under år 2008 renoverats till nyskick där förutom ommålning, omtapetsering och läggning av nya golv även både badrum och kök har bytts ut. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

### **Underhåll av hyreslägenheter**

Sedvanligt underhåll har skett i de hyreslägenheter där så påfordrats.

### **Övergivna cyklar**

Trivselgruppen har ännu en gång 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 under våren för att gemensamt städa gårdar och allmänna utrymmen.

*Handwritten signature and initials*



### **Upphandling av ny serviceleverantör för hissar**

Vid årsskiftet 2008 - 2009 tog AB City Hiss över ansvaret för fastighetens hissar.

### **Upphandling av ny leverantör för städning av trapphus och allmänna utrymmen**

Från den 1 januari 2008 anlitas Städkompaniet för trapphusstädning samt städning av fastighetens allmänna utrymmen.

### **Nytt låssystem**

Ett nytt låssystem har anskaffats. Samtliga lås till portar, allmänna utrymmen samt utrymmen som hör till fastighetens skötsel har bytts ut. I detta sammanhang är det viktigt att framhålla att ansvaret för låsen till respektive lägenhet åvilar respektive boende. Det finns möjlighet för boende, att på egen bekostnad, byta ut låsen till lägenhetsdörrarna och på så sätt ha samma nyckel till lägenhetsdörr och port.

### **Besiktning av fasader**

Styrelsen har låtit besiktiga fastighetens fasader vad avser fastsättningen av fasadtegel med anledning av de farhågor som rapporterats vad avser bristfällig montering av fasadtegel. Vid besiktningen konstaterades att monteringen av fasadteglet är gjort med kramlor av rostfritt material.

### **Fastighetsboxar**

Post- och telestyrelsen (PTS) har beslutat i allmänna råd som gäller från och med 1 oktober 2005 att alla som bor i flerfamiljshus ska, senast under år 2011, få sin post utdelad i entrén till huset i stället för den egna dörren. Regeringen har upphävt PTS allmänna råd i denna del då bestämmelsen inte är förenlig med vad som följer av postregleringen om hur den samhällsomfattande posttjänsten ska tillhandahållas. Denna fråga är således inte längre aktuell för fastighetsägare.

### **Trapphusarmaturer**

Styrelsen har upphandlat nya armaturer till trapphusen och de allmänna utrymmena som är närvarostyrda. Detta innebär att när det är stilla i trapphuset så lyser armaturen endast med en bråkdel av ljuset. Detta kommer att reducera föreningens elkostnader.

### **Energideklaration**

Energideklaration har påbörjats under år 2008 och avslutades under första kvartalet 2009. Deklarationen ger vid handen att ytterligare åtgärder kan vidtagas för att sänka energiförbrukningen inom föreningen.

⑤  
MM  
CC

## **Planer för år 2009 och framåt**

### ***Gården mellan hus V och hus Ö samt nedre gården***

Mindre uppsnygningsarbeten återstår som kommer att slutföras under år 2009.

### ***Målning av fastighetens putsade ytor***

Styrelsen har gått ut i en upphandling vad avser ommålning av samtliga putsade ytor samt en del ommålning av plåtdetaljer. Upphandlingen beräknas att avslutas under våren 2009 och entreprenaden bör komma igång under senvåren 2009.

### ***Hyreslägenheter***

Vissa av hyreslägenheterna kommer att underhållas under perioden.

### ***Utbyte av termostater till elementen***

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

Styrelsen undersöker möjligheterna att konvertera systemet till ett traditionellt tvårörssystem.

### ***Isolering av vägg mot brandmur i övre plan***

En översyn av brandmurar på vindarna ska genomföras.

### ***Köp av tomträtten***

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

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.

### ***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.

### ***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.


### **Ventilation**

Nuvarande ventilationsanläggning är sedan huset byggdes. Den tekniska livslängden på en sådan anläggning beräknas till ungefär 25 år. Styrelsen undersöker för närvarande olika alternativ vad gäller utbyte av anläggningen.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a checkmark, a signature, and the letters "ccc".

## Ekonomisk redovisning

### **Föreningens ställning och finansiering**

 Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stark trots den finansiella oro som präglat samhället under det gångna året. Amorteringar på föreningens lån har gjorts med 10,5 miljoner kronor under år 2008. Föreningens lån uppgår till 137.600.000 kronor jämfört med 148.100.000 kronor året innan. Amorteringarna har möjliggjorts då föreningen återfått hyresrätter som har omvandlats till bostadsrätter. De kvalitetshöjande renoveringarna har också fortsatt under året och ytterligare åtgärder är planerade för kommande år. Någon avgiftshöjning är inte planerad för år 2009.

Ett av föreningens lån om 32.500.000 kronor har omplacerats från Nordea till SBAB för att säkerställa att föreningen alltid får så bra villkor som möjligt.

Föreningen har återfått ytterligare en hyreslägenhet under första kvartalet 2009 som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen kommer också att börja amortera på föreningens lån enligt den amorteringstrappa som överenskommits med kreditgivarna.

### **Föreningens ekonomi under år 2008**


För år 2008 uppvisar föreningen ett negativt resultat efter skatt om 1.717.487 kronor. Ökningen av underskottet i förhållande till föregående år (996.639 kronor) förklaras i huvudsak av att föreningens räntekostnader har ökat med 1.127.593 kronor under år 2008 trots att amorteringar har skett enligt ovan. Föreningen har en större del av sina samlade lån med rörlig räntor (se not 11). Föreningens räntekostnader har påverkats av den oro som varit på finansmarknaden under året, med höjda räntor som följd. Under slutet av verksamhetsåret började föreningens rörliga räntor sjunka rejält vilket kommer sänka räntekostnaderna för innevarande verksamhetsår. Föreningens samlade räntekostnader för år 2008 uppgick till 6.848.797 kronor jämfört med 5.721.204 kronor förra året.

Avskrivningskostnaderna uppgår till 1.692.005 kronor vilket i stort är detsamma som föregående år. Avskrivningskostnaderna har sin grund i att de renoveringar föreningen har gjort skrivs av under flera år i stället för att kostnaden ska belasta ett enskilt verksamhetsår.

De ökade kostnaderna har delvis motverkats av att intäkterna (not 1) har ökat med 501.317 kronor beroende på att lokalerna har varit uthyrda hela året, fränsett lokalen Ringvägen 9F, som stod outhyrd under första kvartalet. Lokalintäkterna har ökat med 374.112 kronor. Hyresintäkterna för garagen har ökat med 67.822 kronor. Hyresintäkterna för bostäder har minskat med 109.222 kronor men då flera hyresrätter omvandlats till bostadsrätter har årsavgifterna ökat med 135.571 kronor.

Driftskostnaderna (not 2) är i princip detsamma som föregående år.

Förvaltningskostnaderna (not 3) har ökat med 617.992 kronor vilket huvudsakligen förklaras av att föreningsstämman år 2008 i det närmaste fördubblade arvudet till styrelsen. Kostnaden för styrelsearvudet inklusive sociala avgifter har ökat med 405.869 kronor. Konsultarvoden hänförliga till renoverings- och förvaltningsverksamheten har ökat med 117.241 kronor. Ett styrelse- och sammanträdesrum har iordningställt i källaren. Kostnaden för inköp av



kontorsmaterial och utrustning såsom skrivbord, bokhyllor, dator och skrivare har ökat med 55.786 kronor.

Föreningen har sammantaget en god finansiell ställning. På föreningens checkräkningskonto finns 2.185.839 kronor och på bankkontot finns 7.321.772 kronor, d.v.s. sammantaget 9.507.611 kronor. Föreningens soliditet, d.v.s. eget kapital i förhållande till totala tillgångar, uppgick den 31 december 2008 till 64,5 procent jämfört med 61,4 procent året innan. En allmän tumregel är att soliditeten inte får understiga 25 procent för att nya långfristiga lån ska godkännas.

Enligt föreningens stadgar § 38 ska ett belopp om minst 0,3 procent av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll. Avsättningen blir 1.007.400 kronor (335.800.000 \* 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 resultatet om - 1.717.487 kronor i ny räkning samt avsätta 1.007.400 kronor till yttre fond för yttre underhåll.

Ingående balanserat resultat	-6 665 009
årets resultat	-1 717 487
<b>Totalt</b>	<b>-8 382 496</b>
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 007 400
ianspråktagande av yttre fond	-1 007 400
balanseras i ny räkning	-8 382 496
<b>Summa</b>	<b>-8 382 496</b>

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

CP

WJ

CCE

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	16 441 448	15 940 131
Övriga rörelseintäkter		87 588	23 200
		16 529 036	15 963 331
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-1 651 542	-1 519 244
Driftskostnader	2	-4 377 960	-4 369 032
Förvaltningskostnader	3	-1 408 379	-790 387
Tomträttsavgäld		-1 470 600	-1 470 600
Fastighetsskatt		-900 400	-1 478 000
Fastighetsförsäkring		-130 161	-122 430
Avskrivningar	4	-1 692 005	-1 676 366
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 897 989</b>	<b>4 537 272</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		319 263	292 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 848 797	-5 721 204
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 631 545</b>	<b>-891 029</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 631 545</b>	<b>-891 029</b>
Skatt		-85 942	-75 610
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 717 487</b>	<b>-966 639</b>

10

M

CC

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2008-12-31

2007-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

5

397 588 755

397 379 640

6

8 037

19 140

397 596 792

397 398 780

Summa anläggningstillgångar

397 596 792

397 398 780

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

2 067

38 173

1 851 349

1 931 107

8

507 249

462 530

2 360 665

2 431 810

##### Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

9

59

57

9 507 611

3 375 133

Summa omsättningstillgångar

11 868 335

5 807 000

**SUMMA TILLGÅNGAR**

409 465 127

403 205 780

Handwritten signature and initials.

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		254 260 149	246 744 051
Upplåtelseavgifter		16 717 170	5 921 324
Yttre fond		1 527 800	1 520 400
		<u>272 505 119</u>	<u>254 185 775</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 665 009	-5 690 970
Årets resultat		-1 717 487	-966 639
		<u>-8 382 496</u>	<u>-6 657 609</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>264 122 623</u>	<u>247 528 166</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	137 600 000	148 100 000
		<u>137 600 000</u>	<u>148 100 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		3 730	3 730
Leverantörsskulder		699 777	833 823
Skatteskulder		1 752 100	3 236 896
Övriga skulder		388 626	216 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 898 271	3 286 659
		<u>7 742 504</u>	<u>7 577 614</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>409 465 127</u>	<u>403 205 780</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
<b>Summa</b>	<u>229 874 000</u>	<u>229 874 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 631 545	-891 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 692 005	1 676 366
	60 460	785 337
Betald skatt	-85 942	-75 610
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-25 482</b>	<b>709 727</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	71 145	-393 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	164 888	-4 086 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>210 551</b>	<b>-3 770 041</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 890 017	-3 897 409
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 890 017</b>	<b>-3 897 409</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Köp Likviditetsinvest/ Räntefond	-	-2 000 002
Försäljning Likviditetsinvest/Räntefond	-	8 248 275
Upplåtna lägenheter	18 311 944	5 555 930
Amortering av låneskulder	-10 500 000	-3 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 811 944</b>	<b>8 304 203</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 132 478</b>	<b>636 753</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 375 133</b>	<b>2 738 380</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 507 611</b>	<b>3 375 133</b>

05  
my  
LEE

## 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

  
CEE

## Noter

### Not 1 Intäkter

#### Intäkter per rörelsegren

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Hyror bostäder	2 286 156	2 395 378
Hyror lokaler	6 813 100	6 438 988
Garage	1 239 084	1 171 262
Årsavgifter	5 458 698	5 323 127
Fastighetsskatt	644 407	611 373
Öres utjämn	3	3
<b>Summa</b>	<b>16 441 448</b>	<b>15 940 131</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Ei	957 935	760 542
Värme	1 431 330	1 548 215
Vatten/avlopp	258 496	371 856
Fastighetsskötsel	771 155	765 482
Städning	192 616	196 036
Trädgårdsskötsel	155 536	207 945
Snöröjning	85 884	31 231
Sophämtning	416 984	364 406
Kabel-tv	29 942	29 928
Övriga fastighetskostnader	78 082	93 391
<b>Summa</b>	<b>4 377 960</b>	<b>4 369 032</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	273 316	273 316
Konsultarvoden W & Ö	37 715	58 162
Konsultarvoden	119 741	2 500
Styrelsearvode	562 748	251 017
Sociala avgifter	164 037	69 899
Revisionsarvode	15 808	14 903
Bankkostnader	8 468	9 202
Telekommunikation	54 070	27 089
Advokatkostnader	1 125	16 355
Befarade hyresförluster	30 938	-
Kontorsmaterial	79 131	23 345
Övriga administrativa kostnader	61 282	44 599
<b>Summa</b>	<b>1 408 379</b>	<b>790 387</b>

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

### Not 4 Avskrivningar

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Byggnader och mark	1 680 902	1 664 094
Inventarier, verktyg och installationer	11 103	12 272
<b>Summa</b>	<b>1 692 005</b>	<b>1 676 366</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	398 295 132	397 663 973
-Nyanskaffningar	952 731	631 159
-Pågående arbete, gård	4 189 086	3 251 800
	<u>403 436 949</u>	<u>401 546 932</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 167 292	-2 503 198
-Årets avskrivning enligt plan	-1 680 902	-1 664 094
	<u>-5 848 194</u>	<u>-4 167 292</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>397 588 755</b>	<b>397 379 640</b>
Taxeringsvärde byggnader:	206 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde mark:	129 800 000	129 800 000
	<u>335 800 000</u>	<u>335 800 000</u>

### Not 6 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 686	34 236
Årets inköp		14 450
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	<u>48 686</u>	<u>48 686</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 546	-17 274
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-11 103	-12 272
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	<u>-40 649</u>	<u>-29 546</u>
<b>Utgående redovisat värde för inventarier</b>	<b>8 037</b>	<b>19 140</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Fordran skattekonto	1 568 262	1 711 513
Momsfordran november	-	32 277
Förskottsbet moms januari hyror	283 087	186 777
Övrigt	-	540
	<u>1 851 349</u>	<u>1 931 107</u>

my  
CEE

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkringspremie	53 196	50 366
Tomträttsavgäld	367 650	367 650
Övrigt	86 403	22 026
Upplupen hyresintäkt bostäder	-	22 488
	<b>507 249</b>	<b>462 530</b>

### Not 9 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntebärande värdepapper	59	58
	<b>59</b>	<b>58</b>

### Not 10 Eget kapital

	Insatser/upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	252 665 375	1 520 400	-5 690 970	-966 639
Insatser	7 516 098			
Upplåtelseavgifter	10 795 846			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			-966 639	966 639
Avsättning yttre fond		1 007 400	-1 007 400	
lanspråktagande yttre fond		-1 000 000	1 000 000	
Årets resultat				-1 717 487
<b>Vid årets slut</b>	<b>270 977 319</b>	<b>1 527 800</b>	<b>-6 665 009</b>	<b>-1 717 487</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings-tidpunkt
Nordea Hypotek 04456	13 100 000	3,817%	rörligt
Nordea Hypotek 86665	32 000 000	3,807%	rörligt
Nordea Hypotek 88264	25 000 000	4,770%	2012-09-19
Nordea Hypotek 88280	35 000 000	4,630%	2009-03-18
SBAB 19371220	32 500 000	3,640%	2011-01-13
<b>SUMMA</b>	<b>137 600 000</b>		

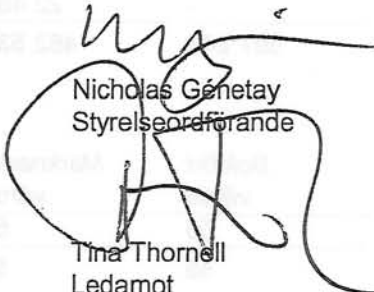
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna styreslearvodet inkl soc.avg	600 000	320 079
Upplupna räntor	1 460 379	1 233 479
Förutbetalda hyror o avgifter	2 378 514	1 409 948
Övrigt	459 378	323 153
	<b>4 898 271</b>	<b>3 286 659</b>


GA  



## Underskrifter

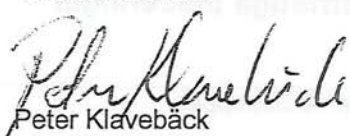
Stockholm den 10 april 2009

  
Nicholas Génétay  
Styrelseordförande

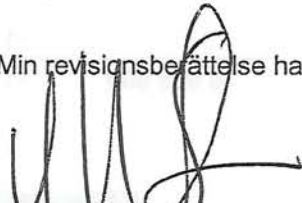
  
Tina Thornell  
Ledamot

  
Carina Edlund Edsman  
Tjänstgörande suppleant

  
Mats Jutterström  
Vice ordförande

  
Peter Klavebäck  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 april 2009

  
Jan-Erik Säfvein  
Auktoriserad revisor

CE

## REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

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

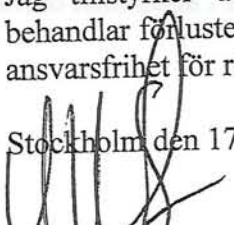
Jag har granskat bokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen 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 17 april 2009

  
 Jan Erik Säfvelin  
 Aukt revisor

## Ordlista

### Verksamhetsberättelse

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

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

### Resultaträkning

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

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

### Balansräkning

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

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

### Likvida medel

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

my  
CC



**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, värdeminskningsskatt med mera. En annan fördel är att så länge föreningen är oäkta ackumuleras underskotten ut skattesynpunkt och kan användas om några år för att kvitta kommande överskott.

## Vad är en bostadsrätt

### Bostadsrätt

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

### Bostadsrättsförening

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

### Föreningen äger lägenheten

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

### Nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning

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

### Låna med lägenheten som säkerhet

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

### Bostadsrättshavaren betalar:

#### Insats

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

#### Upplåtelseavgift

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

**Årsavgift**

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

**Bostadsrättshavarens rättigheter**

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

**Bostadsrättshavarens skyldigheter**

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

**Hur styrs föreningen**

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

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

**Bostadsrättsföreningens stadgar**

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

**Lagar och förordningar**

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i

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

