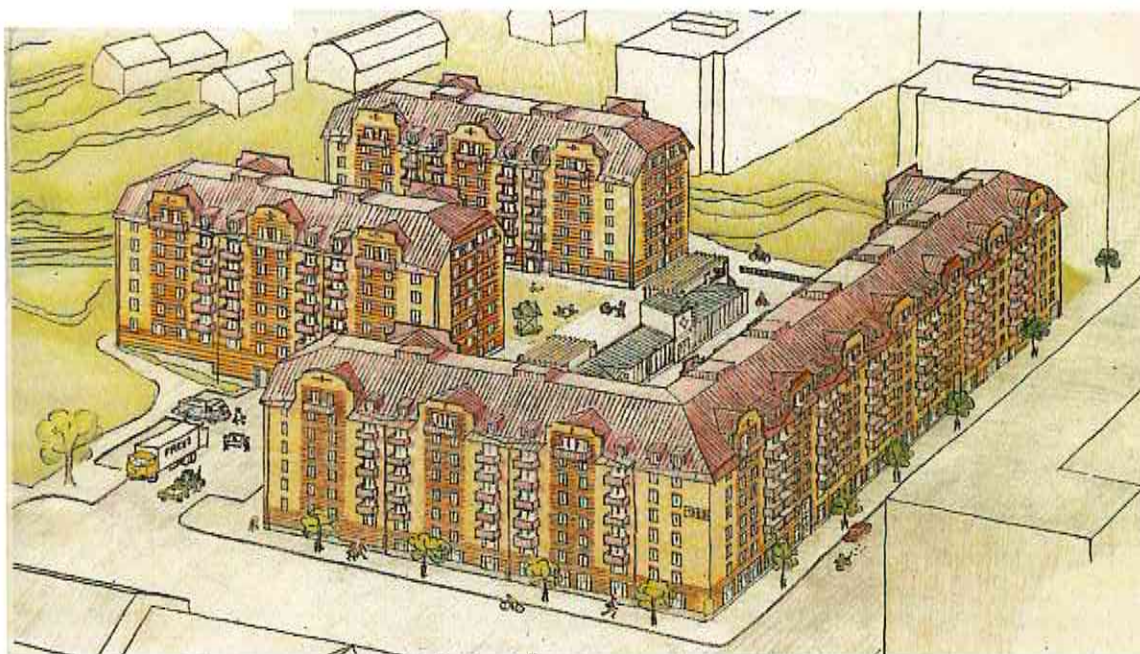


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: brf.harpalten1@telia.com

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

www.brhfarpalten1.se

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	3-11
- Energisparprojektet	6-8
- Projekt och större arbeten som har gjorts under 2012	9-10
- Planerade projekt och större arbeten under 2013	11
Ekonomisk redovisning	12-13
Disposition av föreningens resultat	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16-17
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	17
Kassaflödesanalys	18
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Noter	20-24
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	26 o 27

Verksamhetsberättelse

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten1 i Stockholm, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag den 3 maj 2012 i Schackförbundets lokaler Ringvägen 9D. Totalt deltog 55 röstberättigade medlemmar och 1 medlem hade lämnat fullmakt, totalt 56 röster.

Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning.

Styrelse

Under perioden 2012-01-01 till 05-03

Tina Thornell, ordförande
Lotta Karlsson, ledamot
Hans Olzon, sekreterare
Cecilia Hallstensson, ledamot
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Joakim Daleke, vice ordförande
Karl Svennersten, ledamot
Tom Lindberg, suppleant
Birgitta Lindquist, suppleant

Under perioden 2012-05-04 till 12-31

Tina Thornell, ordförande
Lotta Karlsson, vice ordförande
Anahita Arai, sekreterare
Tom Lindberg, ledamot
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Peter Klavebäck, ledamot
Karl Svennersten, ledamot
Anders Nylén, suppleant

Revisor

Revisor, Christina Gotting, auktoriserad revisor, Gotting Revision.
Revisorssuppleant, Gunnel Söderlund, auktoriserad revisor, Gusö revision.

Valberedning

Inför årsmötet har valberedningen bestått av:
Eva Littorin, sammankallande och Emanuela Martinoli.
På årsmötet omvaldes ovan samt att Cecilia Hallstensson valdes in i valberedningen.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av Winqvist & Österling AB.

Föreningens fastighetsskötsel har skötts av Håkansson & Söner Fastighetsservice AB samt Svensk Fastighetstjänst AB. Avtalet med Svensk Fastighetstjänst innefattar endast fastighetsskötsel under tid då ordinarie fastighetsskötare inte är i tjänst. Fastighetsskötare finns normalt på plats i huset måndagar till och med torsdagar klockan 07.30 till 16.00.

Förenings- och fastighetsexpeditionen har öppet helgfri måndag till torsdag klockan 07.30 till 08.00 samt helgfri onsdag klockan 18.00 till 19.00 då den bemannas av styrelsen.

Föreningen har anlitat tekniska förvaltningstjänster av Trönberg & Co Förvaltnings 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 expeditionen. Peter Klavebäck som är medlem i föreningen ansvarar för uthyrningen av garageplatser samt extraförråden. Peter valdes in i styrelsen 2012-05-04 och hade fortsatt ansvar för garaget.

Styrelsesammanträden

Under perioden har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete

Förutom sedvanligt styrelsearbete har ledamöterna särskilda ansvarsområden. Dessa är den löpande fastighetsskötseln, ventilation inklusive OVK, kassör/ekonomiskt ansvarig, ombyggnationer i huset, hyresgäster samt lokalhyresgäster. Information, gårdsansvarig samt projektledare för entreprenader.

Som stadgarna säger har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen i Harpalten1 arbetar naturligtvis utefter detta och fokuserar på att skapa ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar samt hyresgäster och lokalhyresgäster som finns i föreningen.

Stadgar

Gällande stadgar antogs 2004-05-11.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som man arbetar efter och uppdaterar löpande.

Medlemsavgift

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

Medlemskap

Föreningen är med i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

Överlåtelser

Under perioden har 7 överlåtelser skett som godkänts av styrelsen.

Upplåtelse av hyresrätt.

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt.

Bostadshus

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2012 är 179 av dessa bostadsrätter och 23 upplåts med hyresrätt.





Föreningens lokaler

Föreningen har 10 lokaler som hyrs ut till lokalhyresgäster. Under året har befintliga avtal som löpt ut förlängts och en av lokalerna har bytt lokalhyresgäst.

En lokal på 84 kvm används som gemensamhetslokal för BRF-medlemmar.

Garage

Föreningen har 117 bilplatser samt 7 MC-platser inomhus samt 12 bilplatser utomhus.

Information till boende inom föreningen

Föreningens hemsida www.harpalten1.se uppdateras kontinuerligt med ny information och nås av de boende genom inloggning. Här kan man också följa vilka arbeten som sker i huset och av vilka. Även den publika delen av hemsidan som inte kräver inloggning är uppdaterad med information till olika intressenter.

Under 2012 har fyra informationsblad delats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen. Specifik information som rör enskilda projekt har också delats ut.

I maj genomfördes en städdag då många boende ställde upp och hjälptes åt att göra våra gemensamma ytor mer trivsamma.

Föreningens fyndrum

Fyndrummet är mycket populärt och en del av det miljötänk som genomsyrar föreningen. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning. Ansvariga för fyndrummet är medlemmarna Karin Porserud och Nadja Thörnquist. De får även hjälp av flera andra medlemmar som håller igång rummet.

Intressegrupp

Intressegrupper skiljer sig från arbetsgrupper genom att de inte har styrelsens uppdrag att arbeta med en viss fråga. Dessa grupper saknar styrelserepresentant.

Intressegrupp för inglasning av balkonger

En balkonggrupp finns som har sökt bygglov för inglasning av balkonger. Om bygglov erhålls kommer medlemmarna att få underlag för balkonginglasning och därefter rösta om detta.

WY

WY *WY*

Energisparprojektet

Föreningen har under året fortsatt arbetet med att minska sin energiförbrukning och miljöpåverkan. Vi har under året fortsatt detta arbete med intrimning av värmesystemet samt utfört energibesparande åtgärder i våra fastighetstekniska installationer.

Upphandling av el för fastigheten

Föreningen har under hösten upphandlat el för de närmaste tre åren till ett fast pris på 90,75 öre inkl. moms (43,3 öre före energiskatter och moms). Leveransstart 2013-02-01.

Tidigare utförda arbeten

Till exempel installerades en ny undercentral 2006 och under 2008 byttes trapphus- och källararmaturer till mer energieffektiva sådana. 2010 installerades ny ventilation för alla bostäder och en del av lokalerna. En fönstertätning genomfördes och även byte av radiatortermostater. I slutet av 2011 har undercentralen kompletterats med filter för att ta bort avlagringar i radiatorer och ventilationssystemen och en så kallad avgasare har installerats för att ta bort luft i vattnet för att förbättra systemets förmåga att transportera värme effektivt.

Arbeten utförda under senaste verksamhetsåret 2012

På vårt största ventilationsaggregat som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan har vi moderniserat tekniken för styrning av aggregatet samt installerat frekvensstyrning som sparar el. Under året har vi också rengjort hela aggregatet och tillhörande kanaler. Vi har också genomfört injustering av alla lägenheter och lokaler med syfte att ha balans mellan till- & frånluft, som avslutades med en OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och skall göras var tredje år.

Energiprojekt under 2013

Energisparprojektet fortsätter under 2013 genom att vi kommer att koppla upp alla våra ventilationsaggregat för styrning och övervakning, vidare kommer vi också renovera och uppgradera vår garageventilation.

Uppföljning energiförbrukning och klimatpåverkan

Vi har jämfört förbrukningar tillbaka till 2007 på fjärrvärmens och 2008 på elförbrukningen.

Alla beräkningar för fjärrvärmens är baserade på faktisk förbrukning som har normalårskorrigerats för att eliminera klimatpåverkan (dvs. hur varmt eller kallt det varit) för att kunna jämföra förbrukningen mellan åren. El normalårskorrigeras inte. Normalårskorrigeringen är baserad på statistik tillhandahållen av SMHI.

Den ökade förbrukningen av fjärrvärme under 2008 och 2009 kan tillskrivas försämrad funktionalitet i ventilationssystemet (återvinning).

Fjärrvärmeförbrukning

År	2007	2008	2009	2010*	2011	2012
Förbrukning normalårskorrigerat (MWh)	2225	2274	2345	2204	1842	1772
Besparing 2011 jämfört mot tidigare år normalårskorrigerat (MWh)	453	502	572	432	70	-
Besparing %	20,4%	22,1%	24,4%	19,6%	3,8%	-

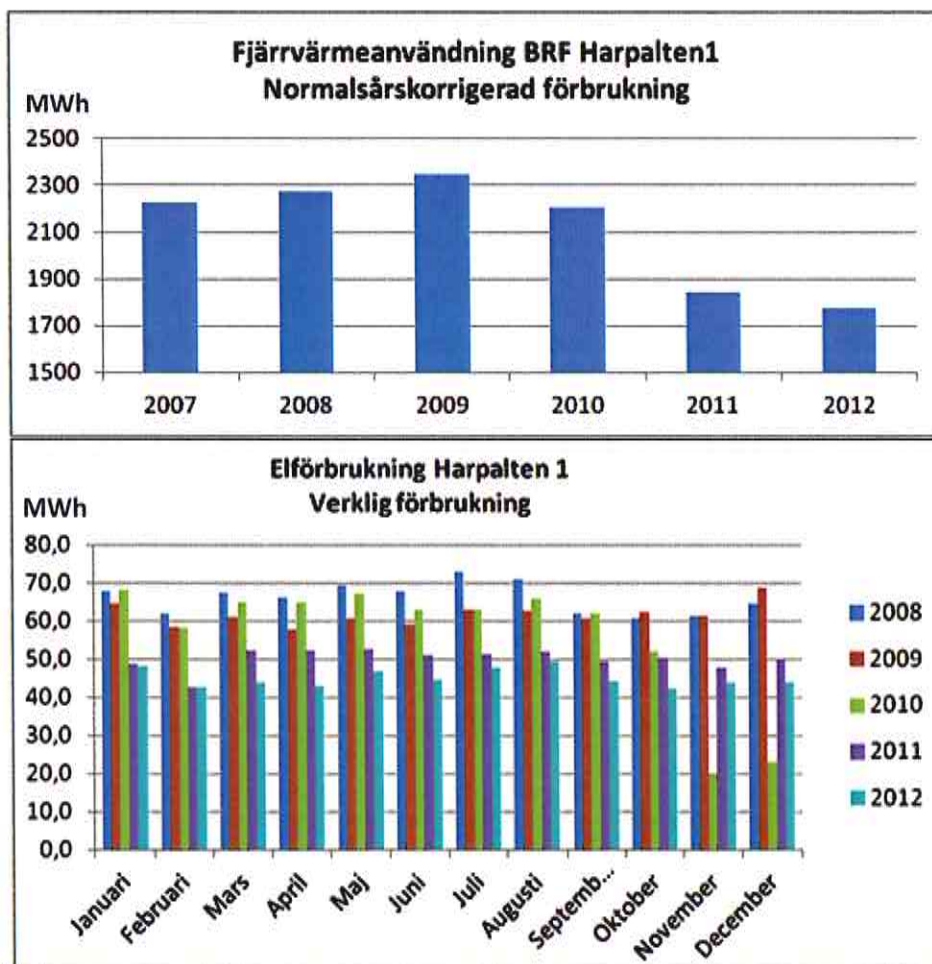
Elförbrukning

År	2008	2009	2010*	2011	2012
Förbrukning (MWh)	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7
Besparing 2011 jämfört mot tidigare år (MWh)	254	200	132	60	-
Besparing %	31,9%	27,0%	19,6%	10,0%	-

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

Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen är 772 MWh (598 MWh) om man jämför med 2009. Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos nästan 39 (30) stycken villor.



Boj

Boj

Klimatpåverkan

All energianvändning skapar miljöproblem. Hur utsläppen från förbränningen ser ut beror på vilket bränsle som används. Emissionerna från utsläppen är bl a Koldioxid, Metan, Kolväten, Stoft, Svaveloxider och Kväveoxider. Dessa emissioner påverkar miljön på olika sätt.

Energiförbrukningen kan översättas till hur föreningen påverkar miljön via uppvärmning etc. Den minskade energiförbrukningen minskar också vår miljöpåverkan. Det finns många olika sätt att beräkna detta på, men vi har valt att basera den på Fortum värmes bränsemix samt svensk elmix då Naturvårdverket inte längre uppdaterar sin modell,

Vi har valt att jämföra 2012 med 2009 som vi använder som referensår i våra beräkningar.

Fastighetens utsläpp		2009	2012	Minskning	Minskning (%)
Stoft*	kg/år	21,9	16,1	5,74	26,3%
SO ₂ **	kg/år	78,1	58,4	19,71	25,2%
NO _x ***	kg/år	266,10	199,6	66,53	25,0%
CO _{2ekv} ****	ton/år	186,3	139,6	46,65	25,1%

* Stoft från främst dieseldrivna fordon och energiproduktion kan innehålla metaller och organiska miljögifter.

** SO₂, Svaveldioxid, bidrar till försurningen.

*** NO_x, Kväveoxider, bidrar till övergödningen och försurning av vatten. Kväveoxider bidrar också till bildningen av marknära ozon som bl a skadar växterna.

**** CO_{2ekv}, Koldioxid, är en växthusgas. Sedan mitten av 1800-talet har mänsklig aktivitet orsakat en dramatisk höjning av koldioxidhalten i atmosfären. Koldioxiden påverkar det globala klimatet och den s.k. växthuseffekten.

Projekt och större arbeten som har gjorts under 2012

Målning / fönsterrenovering

Löpande underhåll av utsidan av fönster som är i väldigt skiftande behov då naturligtvis olika vädersträck samt underarbete visar detta. Detta görs varje vår och de boende informerar om behov. Under 2012 målades fönster och balkongdörrar i 6 lägenheter. Alla skiljeväggar på de balkongerna högst upp har renoverats och målats.

Komplettering av belysning

För en säker boendemiljö har två lampor med rörelsestyrt ljus installerats vid berget vid 9F.

Trapphus

Under året har kantstenar och takplattor bytts ut.

Fiberinstallation för TV/bredband & telefoni

Vi har uppgraderat alla hus inom Harpalten1 med installation av fiber. Vi har dragit fibernät till varje lägenhet samt även till andra knypunkter för framtida uppkoppling. Detta arbete har utförts av företaget Dela AB. Fibernätet ägs av Harpalten1. Bostadsrätterna har fått en router installerad i fördelningsskåpet och för medlemmarna så ingår fri surf 100/100 Mbit/s i avgiften. Alla hyresrätter är också uppgraderade och har fått en router installerad i fördelningsskåpet i lägenheten. De erbjuds att teckna avtal för bredband till förmånliga priser. Även TV samt telefoni går att teckna.

Ett avtal har tecknats med kommunikationsoperatören Ownit AB. Detta ger oss ett öppet nät med ett brett utbud av tjänsteleverantörer. Det innebär större valfrihet och lägre kostnader för oss boende.

Dokument för medlemmar vid renovering

Ett dokument med information till medlemmar som ska renovera har sammanställts. Detta för att underlätta för medlemmar och anställda entreprenörer så att det görs på rätt sätt från början. Det är en omfattande dokumentation som också visar det som är specifikt med vårt hus.

Ytterportar

För att skapa en säker boendemiljö så byts portarna ut löpande. I början av året byttes de stora portarna ut, med adress Brännkyrkagatan 80 och 82. Och i augusti byttes 9A samt 9F ut. Kodlåsen till portarna var planerade att bytas ut under 2012 men det arbetet är flyttat till 2013.

Gården

Delar av planteringarna på nedre gården fräschades upp genom nya växter så att det blir fina planteringar året om. En bänk har ställts upp vid boulebanan samt ett par nya cykelställ har ställts upp på övre gården.

Vi har tagit bort planteringen utanför 9E på grund av att det samlas mycket snö mellan planteringen och trappan vilket lett till att smältvatten letat sig in i garaget bland annat via en brandlucka. Detta kommer att asfalteras om under 2013.

leg

Aktivitetsrummet

Det inre rummet har uppdaterats med ett TV-spel som har aktiviteter som ger motion för alla åldrar. Här finns också enkla hjälpmedel för möjlighet till fysisk aktivitet. I det yttre rummet har vi sedan tidigare ett pingisbord, ett minipingisbord samt en darttavla.

Injustering av ventilation inför OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Inför årets injustering och OVK så bytte vi leverantörer av dessa tjänster då vi ville optimera användandet av ventilationssystemet sedan utbytet. Alla lägenheter fick kanalerna rengjorda och därefter kontrollerades varje lägenhet och injustering av luftflödena utfördes av D&I Stockholm AB. En del felaktiga installationer av till exempel motordrivna fläktar upptäcktes och åtgärder gjordes samt därefter ombesiktning. När alla injusteringar var klara så gjordes själva kontrollen och den godkändes i december 2012. Kontroller sker var tredje år.

Statusbesiktning av balkonger

Under september genomfördes besiktning som omfattade karbonatiseringsprov samt okulärbesiktning av 10 utvalda balkonger. På ett enklare sätt så provborrade man och kontrollerade betongens täthet samt nedbrytning. Alla prover visar på bra motståndskraft samt täthet. Balkonginfästningar var också utan anmärkning. Arbetet utfördes av Kebro Consulting och nästa statusbesiktning behöver inte göras förrän om 10 år.

Bommen

En bom har installerats vid uppfarten till 9F, för att minska biltrafiken på gården då många besökande inte respekterar detta förbud. Vi vill ha en lugn och säker innergård som skapar en skön utemiljö att trivas i.



Planerade projekt och större arbeten under 2013

Kodlåsen

Utbyte av kodlåsen till portarna var planerat att genomföras under 2012. På grund av andra arbeten flyttades detta till 2013. Vi kommer att börja med att byta ut kodlåsen till trapphusens portar, därefter fortsätter vi under 2014 med soprum, källardörrar och cykelrum. Vi installerar ett system som också kan uppgraderas och där vi i framtiden kan koppla in flera funktioner. Detta arbete görs både på grund av att systemet börjar bli gammalt och det är svårt att hitta delar vid reparation samt även för ett säkrare passersystem. Vi kommer att börja med elektroniska brickor på samma sätt som vi har för passersystemet till garaget. Detta skapar också ett enkelt sätt att spärra borttappade brickor.

Trapphus

I början av året påbörjades målningen av trapphus 11 D samt G och genomgångsportarna Brännkyrkagatan 80 och 82. Det är underarbete samt målning i en ny ljus och sober färgsättning. I genomgångsportarna 80 & 82 byts även innertaket ut. Under 2014 fortsätter renoveringen av trapphusen och det är då dags för 11A, B, C, E, F, H. Underarbete samt målning av hela trapphuset. Året därpå 2015 kommer 9A & 9F (7A, B, C, D är en del av detta) samt porten 9D, som är nedgången till garaget från gården, att ses över.

Gården

Brandgatan upp från Brännkyrkagatan kommer att repareras och ny asfalt kommer att läggas mellan sophuset och den östliga trappan upp mot övre gården. Detta för att ersätta spruckna plattor och få till en bättre avrinning då fallet inte varit optimalt vilket lett till att det bildats vattensamlingar. Arbete på övre gården kommer också att göras och mer gräs kommer att planteras.

Ytterportar

För att skapa en säker boendemiljö så byts portarna ut löpande. I år fortsätter utbytet av resterande portar.

Målning / fönsterrenovering

Löpande underhåll av utsidan av fönster som är i väldigt skiftande behov då naturligtvis olika vädersträck samt underarbete visar detta. Detta görs varje vår och de boende informerar om behov



Ekonomisk redovisning

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt stabil med en stark balansräkning. Föreningens lån uppgick vid utgången av 2012 till ca 126,2 mkr jämfört med 131,9 mkr året innan.

I slutet av 2012 gjorde vi en extraamortering då föreningen ombildat en hyresrätt till bostadsrätt.

Totalt under 2012 har amorteringar gjorts med 5,687 miljoner kronor.

Någon avgiftshöjning är inte planerad för år 2013

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret en hög likviditet i form av egen behållning på bankkontot. Vid 2012 års utgång uppgick medlen i kassa och bank till 3,131 mkr.

Föreningens ekonomi under år 2012

För år 2012 uppvisar föreningen ett negativt resultat efter avskrivningar om 256,042 kronor. Resultatet härrör sig främst från avskrivningar, reparationer, investeringar och trivselhöjande kostnader:

- Nyinstallation av fiberkabel och mediaskåp i hela fastigheten
- Byte av 4 portar
- Inköp ny torktumlare i tvättstuga 9A
- Renovering av 12 fönster samt balkongavskiljare
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) med efterjustering

Före avskrivningar visar föreningen ett positivt resultat om 1,948,061 kronor.

Under 2012 har ett flertal hyreslokalers avtal omförhandlats samt att en lokal har stått outhyrd under 3 månader, därav den minskade intäkten på ca 200 tkr

Av 2012 års investeringar har avskrivningar gjorts på nya portar, torktumlare samt fiberinstallationen.

Det glädjer oss att vi även år 2012 har sänkt kostnaden för el och värme, läs mer under Energisparprojektet.

Föreningen fortsätter att arbeta aktivt för god kostnadskontroll och effektiv användning av föreningens ekonomiska resurser.

Tomträttsavgälden för 2012 uppgår till 1,93 tkr, en ökning med ca 300 tkr jämfört med 2011. Den årliga avgiften har bestämts till 2,344 tkr men en särskild nedsättning gäller fram till 2014 och därefter betalar vi full avgift, dvs 2,344 tkr, tom år 2021.

lg

P 2

Ett mått på föreningens finansiella ställning som använts de senaste åren är soliditet, dvs. eget kapital i förhållande till totala tillgångar. Föreningens soliditet fortsatte att förbättras under det gångna verksamhetsåret. Vid utgången av 2012 uppgick soliditeten till 67,5 procent jämfört med 66,1 procent året innan. En allmän tumregel är att soliditeten inte får understiga 25 procent för att nya långfristiga lån ska godkännas.

NYCKELTAL	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning kr	16 524 605	16 769 190	16 508 107	16 945 902	16 441 448
Resultat efter avskrivningar kr	-256 042	-680 102	-607 450	213 335	-1 717 487
Kassalikviditet %	105%	150%	150%	257%	153%
Kassaflöde kr	-4 657 732	-3 014 376	-3 312 867	2 620 988	6 132 478
Fond för yttre underhåll kr	1 537 200	2 535 200	2 535 200	1 527 800	1 527 800
Årsavgifter per m2 bostadsyta kr	397	397	398	395	390
Hyresintäkter per m2 bostadsyta kr	1 293	1 280	1 234	1 221	1 227
Lokal & garage intäkt kr	8 547 677	8 829 206	8 627 022	9 137 370	8 696 591
Lån per m2 bostadsyta kr	7 952	8 310	8 398	8 564	8 670
Genomsnittlig skuldränta %	3,57%	3,29%	2,63%	2,94%	4,79%
Fastighetens belåningsgrad %	31,85%	33,27%	33,53%	34,32%	34,61%
Taxeringsvärde kkr	398 000	398 000	393 600	335 800	335 800
Elkostnad/kvm totalyta	26	33	43	39	43
Värmekostnad/kvm totalyta	62	66	78	71	64
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	18	10	12	12
Driftskostnader/kvm totalyta	211	204	228	211	196

* Kassalikviditet visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

leg

leg

Enligt föreningens stadgar § 38 ska ett belopp om minst 0,3 % av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll. Avsättningen blir 1 194 000 kronor ($398,000,000 \cdot 0,03$).

Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om -256 042 kronor balanseras i ny räkning, samt att 1 194 000 kronor avsätts till fond för yttre underhåll och att lanspråktagande av yttre fond görs med 471 500.

Ingående balanserat resultat	-9 466 113
Årets resultat	- 256 042
Totalt	-9 722 155

Disponeras för:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar.	1 194 000
lanspråktagande av yttre fond	471 500
Balanseras i ny räkning	-10 444 665
Summa	- 9 722 155

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

Avslutning

Styrelsen ber att få tacka för det gångna året och ser en fortsatt positiv utveckling av föreningen samt att vi tillsammans ska göra den så trivsamt som möjligt.

bj

bj

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	16 524 605	16 769 190
Övriga rörelseintäkter		83 853	43 321
		16 608 458	16 812 511
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-1 597 971	-1 883 601
Driftskostnader	3	-4 512 892	-5 199 796
Förvaltningskostnader	4	-1 071 844	-1 434 235
Tomträttsavgäld		-1 930 650	-1 631 700
Fastighetsskatt		-948 490	-934 252
Fastighetsförsäkring		-180 316	-194 128
Avskrivningar	5	-2 204 103	-2 059 437
Rörelseresultat		4 162 192	3 475 362
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 957	99 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 602 312	-4 357 767
Resultat efter finansiella poster		-367 163	-782 873
Resultat före skatt		-367 163	-782 873
Skatt		111 121	102 771
Årets resultat		-256 042	-680 102

69

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	396 135 153	396 385 560
Inventarier	7	61 217	35 236
		396 196 370	396 420 796
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		396 196 370	396 420 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 736	25 994
Övriga fordringar	8	377 560	289 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	624 045	541 988
		1 026 341	857 101
<i>Kortfristiga placeringar</i>		-	62
<i>Kassa och bank</i>		3 131 660	5 801 357
Summa omsättningstillgångar		4 158 001	6 658 520
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		400 354 371	403 079 316

bg

bg

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		257 406 403	255 923 306
Upplåtelseavgifter		20 957 541	18 749 638
Yttre fond		1 537 200	2 535 200
		279 901 144	277 208 144
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 466 112	-9 784 010
Årets resultat		-256 042	-680 102
		-9 722 154	-10 464 112
Summa eget kapital		270 178 990	266 744 032
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	126 203 250	131 890 250
		126 203 250	131 890 250
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		573 964	502 853
Skatteskulder		-854	-15 092
Övriga skulder		304 070	366 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 094 951	3 590 989
		3 972 131	4 445 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 354 371	403 079 316

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	229 874 000	229 874 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

ky

ky

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-256 042	-782 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 204 103	2 059 437
Justering för post som inte ingår i kassaflödet		102 771
	1 948 061	1 379 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 948 061	1 379 335
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-169 240	-127 477
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-472 903	-1 898 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 305 918	-646 172
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 979 678	-980 704
Avyttring av finansiella tillgångar	62	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 979 616	-980 704
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	3 691 000	
Amortering av låneskulder	-5 687 000	-1 387 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 996 000	-1 387 500
Årets kassaflöde	-2 669 698	-3 014 376
Likvida medel vid årets början	5 801 358	8 815 732
Likvida medel vid årets slut	3 131 660	5 801 356

EG

EG

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
-Gårdsombyggnad	2,5
-Inventarier	20
- Ventilations projekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10

ky

ky

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror bostäder	2 409 740	2 384 518
Hyror lokaler	6 549 711	6 847 695
Garage	1 384 048	1 359 297
Årsavgifter	5 567 187	5 555 465
Fastighetsskatt	539 693	622 214
Övrigt	74 225	
Öres utjämn.	1	1
Summa	16 524 605	16 769 190

Not 2 Reparation och underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Reparation/underhåll bostäder	195 514	270 386
Reparation/underhåll lokaler	93 750	33 663
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	153 454	184 321
Reparation/underhåll tvättstuga	74 787	66 760
Reparation/underhåll installationer	64 959	423 227
Reparation/underhåll värme	36 844	358 086
Reparation/underhåll ventilation	648 111	73 401
Reparation/underhåll VA/Sanitet	127 559	196 193
Reparation/underhåll hissar	129 785	262 622
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	73 211	7 129
Reparation/underhåll övrigt	-3	21 503
Reparation/underhåll garage o p-platser	-	5 600
Summa	1 597 971	1 902 891

eg

eg

Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
EI	579 334	738 259
Värme	1 390 862	1 461 779
Vatten/avlopp	301 726	409 827
Sophämtning	389 433	312 290
Fastighetsskötsel	519 970	647 110
Övrig fastighetsskötsel	171 183	
Jourkostnader	10 817	10 281
Städning	300 876	296 989
Trädgårdsskötsel	160 335	159 829
Mark- Gårdsytor	121 267	
Snöröjning	298 553	222 637
Sotning	-	13 867
Besiktningsskostnader	15 234	20 034
Kabel-tv	207 351	35 564
Föreningslokal	11 001	650 822
Aktivitetslokal	7 556	-
Inköp material och varor	27 394	147 058
Övriga fastighetskostnader	-	73 450
Summa	4 512 892	5 199 796

Not 4 Förvaltningskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	304 461	301 645
Konsultarvoden W & Ö	26 510	35 990
Konsultarvoden	13 713	292 815
Styrelsearvode	462 000	462 000
Sociala avgifter	131 162	133 495
Revisionsarvode	19 307	16 140
Bankkostnader	6 398	9 288
Tele-och datakommunikation	48 144	26 120
Advokatkostnader	-	22 000
Kontorsmaterial	19 457	601
Övriga förvaltningskostnader	40 692	59 141
Övriga riskkostnader		75 000
Summa	1 071 844	1 434 235

bl

bl

Not 5 Avskrivningar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	2 079 484	2 050 628
Gårdsombyggnad	111 944	-
Inventarier	12 675	8 809
Summa	2 204 103	2 059 437

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	408 119 135	407 182 476
-Nyanskaffningar	1 941 022	936 659
	410 060 157	408 119 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 733 575	-9 682 947
-Årets avskrivning enligt plan	-2 191 428	-2 050 628
	-13 925 003	-11 733 575
Redovisat värde vid årets slut	396 135 154	396 385 560
Taxeringsvärde byggnader:	218 000 000	218 000 000
Taxeringsvärde mark:	180 000 000	180 000 000
Summa	398 000 000	398 000 000

Not 7 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 730	92 731
Årets inköp	38 656	
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 386	92 731
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-57 495	-48 686
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-12 674	-8 809
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-70 169	-57 495
Utgående redovisat värde för inventarier	61 217	35 236

efj

efj

Not 8 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fordran skattekonto	137 855	23 490
Förskottsbet moms januari hyror	237 429	265 629
Övrigt	2 276	
Summa	377 560	289 119

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkringspremie	77 288	72 113
Tomträttsavgäld	517 125	448 200
Övrigt	29 632	21 675
Summa	624 045	541 988

Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser/upplåt else- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	274 672 944	2 535 200	-9 784 010	-680 102
Insatser	1 483 097			
Upplåtelseavgifter	2 207 903			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			-680 102	680 102
Avsättning yttre fond		1 194 000	-1 194 000	
lanspråktagande yttre fond		-2 192 000	2 192 000	
Årets resultat				-256 042
Vid årets slut	278 363 944	1 537 200	-9 466 112	-256 042

Blv

*OS R
d*

**Not 11 Övriga
skulder till
kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ränteomsättnings- tidpunkt</i>
SEB 7481	25 000 000	2,90%	2013-09-28
SEB 3329	29 447 028	3,45%	2013-04-28
SEB 3531	19 969 750	2,74%	2013-04-28
SEB 4155	24 465 778	3,42%	2014-04-28
SEB 4376	27 320 694	3,42%	2014-04-28
Summa	126 203 250		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	607 160	607 160
Upplupna räntor	61 985	348 300
Förutbetalda hyror o avgifter	2 036 978	2 316 371
Övrigt	388 828	319 158
Summa	3 094 951	3 590 989

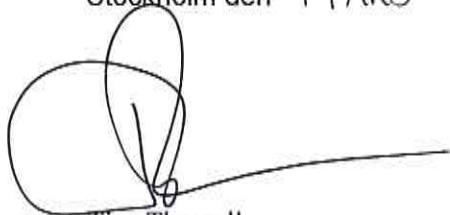
By

By

Underskrifter

Stockholm den *MARS*

2013



Tina Thornell
Styrelseordförande



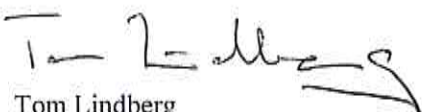
Lotta Karlsson
Vice ordförande



Peter Klavebäck
Ledamot



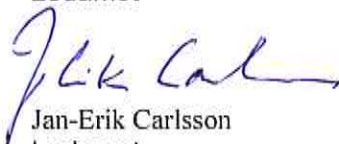
Anahita Arai
Ledamot



Tom Lindberg
Ledamot

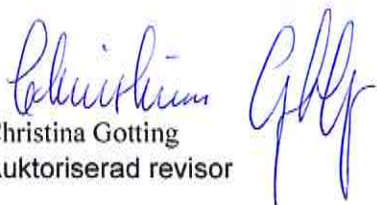


Karl Svennersten
Ledamot



Jan-Erik Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den *25 mars*
2013



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harpalten 769604-2246
Org nr 716419-4750

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harpalten 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRf Harpalten för år 2012

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning enligt bostadsrättslagen

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst- eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

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

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

Uttalande

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-03-25



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

