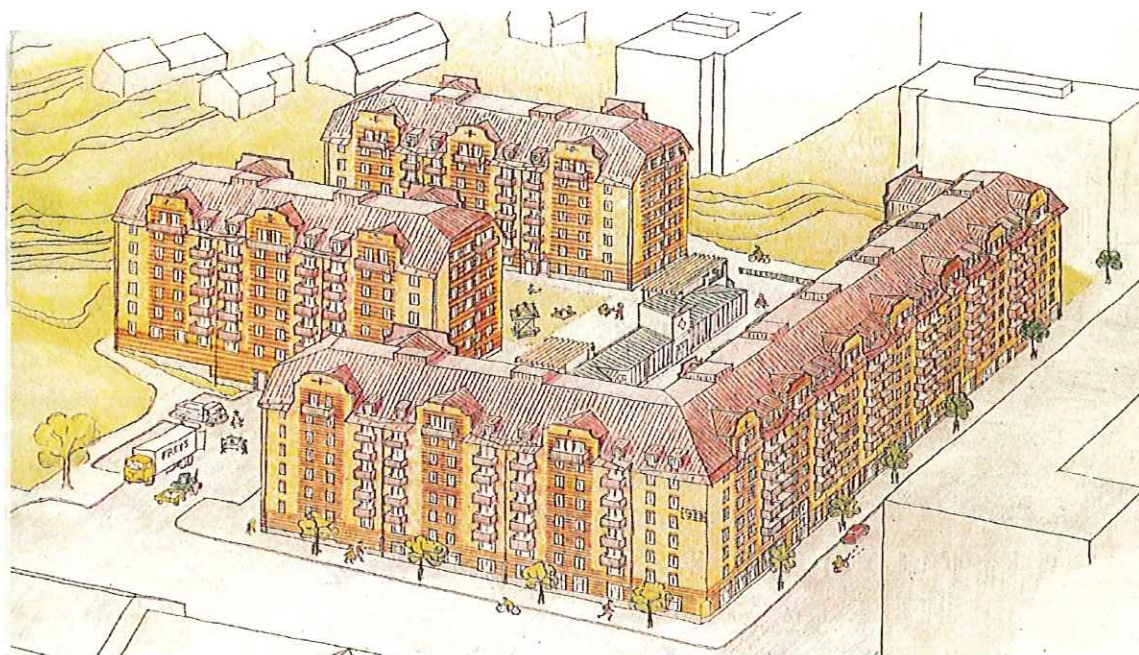


Årsredovisning för  
**BRF Harpalten 1**  
769604-2246

Räkenskapsåret  
**2013-01-01 – 2013-12-31**



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1**

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: [brf.harपालten1@telia.com](mailto:brf.harपालten1@telia.com)

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

[www.brhfarpalten1.se](http://www.brhfarpalten1.se)

## Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	3-13
- Energisparprojektet	6-9
- Löpande arbete och projekt under 2013	9
- Planerade projekt och större arbeten under 2014	9-10
Ekonomisk redovisning	10-13
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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller initials or marks.

## Verksamhetsberättelse

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten1 i Stockholm, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdag den 15 maj 2013 i lokalhyresgästen Schackförbundets lokaler på Ringvägen 9D. Totalt deltog ca 76 medlemmar varav 54 var röstberättigade. Ytterligare 8 medlemmar hade lämnat fullmakt vilket gav totalt 62 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 2012 års förvaltning.

### Styrelse

#### Under perioden 2013-01-01 till 05-14

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

#### Under perioden 2013-05-15 till 12-31

Tina Thornell, ordförande  
Nicholas G netay, vice ordförande  
Anahita Arai, ledamot  
Jan-Erik Carlsson, ledamot  
Tom Lindberg, ledamot  
Johan Hellman, ledamot  
Anders Nylén, ledamot  
Emilia Forrest, suppleant  
Lars Hansson, suppleant

### Revisor

Revisor, Fredrik  borg, auktoriserad revisor,  borg Revisorer AB.  
Revisorssuppleant, Robert Malmer, godkänd revisor, Allegretto Revision AB.

### Valberedning

Vid  rets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, Eva Littorin samt Cecilia Hallstensson. Cecilia avgick i januari på grund av flytt. Vid årsmötet omvaldes Emanuela och Eva. I tillägg valdes Gunilla Hallberg valdes in som ny medlem.

### Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av Winqvist & Österling AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel utförs av Håkansson & Söner Fastighetsservice AB. I tillägg anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB f r fastighetsskötsel under tid då ordinarie fastighetsskötare inte är i tjänst.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Anou" or similar, with some illegible scribbles below it.

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. Helgfri onsdag klockan 18.00 till 19.00 bemannas expeditionen av styrelsen.

Föreningen anlitar Trönberg & Co Förvaltnings AB för tekniska förvaltningstjänster.

## Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvaret för tillsynen av fastigheten samt expeditionen. Peter Klavebäck, medlem i föreningen, ansvarar för uthyrningen av garageplatser samt extraförråden.

## Styrelsesammanträden

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsemöten.

## Styrelsens arbete

Förutom sedvanligt styrelsearbete har ledamöterna särskilda ansvarsområden. Dessa är hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, löpande fastighetsskötsel, värme och ventilation inklusive OVK, kassör/ekonomiskt ansvarig, ombyggnationer i huset, gårdsansvar och projektledning för entreprenader, ansvar för hyresgäster såväl som lokalyresgäster och slutligen information till alla boende.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen i föreningen arbetar enligt detta och fokuserar på att skapa ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar och hyresgäster.

## Stadgar

Gällande stadgar antogs 2004-05-11. Styrelsen har under året gjort en översyn av stadgarna och kommer att föreslå årsstämman att anta reviderade stadgar.

## Årsavgift

Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att inte behöva höja den. Som ett led i det löpande arbetet arbetar styrelsen aktivt för att sänka föreningens kostnader, bland annat genom att omförhandla föreningens avtal, samt minska föreningens energiförbrukning.

## Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och är aktuell.

## Systematiskt brandskyddsarbete, SBA

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för detta som är anpassad för husen.



## Besiktningar

Under året har löpande och årsvisa besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna och rökluckorna. Rökluckorna är de luckor som finns uppe på taket och som kan öppnas av brandkåren för att vädra ut rök i trapphusen.

## Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

## Överlåtelse

Under året har sju av styrelsen godkända överlåtelse skett.

## Upplåtelse av bostadsrätt

Under året har föreningen upplåtit en ny bostadsrätt.

## Bostadshus

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2013 är 180 av dessa bostadsrätter och 22 upplåts med hyresrätt.

## Föreningens lokaler

Föreningen har tio lokaler som hyrs ut till lokalhyresgäster. Under året har de avtal som löpt ut förlängts och en av lokalerna har bytt lokalhyresgäst. Omförhandling sker under 2014 med en av lokalhyresgästerna.

## Gemensamhetslokalen Haren

Föreningen har inrättat en före detta lägenhet på 84 kvm som gemensamhetslokal att använda till större middagar, samlingar, barnkalas samt till föreningens egna mingel och sammankomster. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är mycket populär och bär sina löpande kostnader genom den hyra medlemmarna erlägger för att nyttja lokalen.

## Garage

Föreningen har 117 bilplatser och 7 MC-platser inomhus samt 12 bilplatser utomhus. Alla platser har under året varit uthyrda förutom en MC-plats som finns ledig.

## Information till boende inom föreningen

Föreningens hemsida [www.harpalten1.se](http://www.harpalten1.se) uppdateras kontinuerligt med ny information och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan som inte kräver inloggning är uppdaterad med information till olika intressenter som köpare, säljare och mäklare.

Under 2013 har informationsblad delats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

I januari hölls ett mingel för alla boende i föreningen i gemensamhetslokalen. I maj hölls den årliga städdagen 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 miljötänkande 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 sköter rummet i samarbete andra medlemmar.

## Energisparprojektet

Nedan följer en redovisning av det fortsatta arbetet med att minska föreningens energiförbrukning och miljöpåverkan.

Föreningen följer upp sin förbrukning månadsvis och diskuterar åtgärder på varje styrelsemöte.

Energiförbrukningen för 2013 ligger på 93,7 KWh per kvadratmeter och är idag nästan lika med Boverkets krav för nybyggnation. Styrelsen räknar med att energiförbrukningen kommer sjunka ytterligare något som en följd av de arbeten som utförts under 2013.

## Upphandling av el för fastigheten

Styrelsen har upphandlat el till ett fast pris på 90,75 öre inkl. moms (43,3 öre före energiskatter och moms). Upphandlingen är ett 3-års avtal, med leveransstart 2013-02-01.

## Tidigare utförda arbeten

2006 installerades en ny undercentral.

Under 2008 byttes trapphus- och källararmaturer till mer energieffektiva modeller. 2010 installerades ny ventilation för alla bostäder och en del av lokalerna. En fönstertätning genomfördes och byte av radiatortermostater.

I slutet av 2011 kompletterades undercentralen med filter för att ta bort avlagringar i radiatorer och ventilationssystemen och en så kallad avgasare installerades för att ta bort luft i vattnet förbättra systemets förmåga att transportera värme.

Under 2012 moderniserades tekniken på föreningens största ventilationsaggregat, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan, genom ny styrelektronik samt frekvensstyrning. Detta sparar el. Vidare genomfördes injustering av alla lägenheter och lokaler med syfte att ha balans mellan till- och frånluft, samt en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och skall göras var tredje år.

## Arbeten utförda under 2013

Föreningen har under året genomfört utbyte av ventilationen till de undre och övre garagen. Dessa aggregat har fått nya motorer med frekvensstyrning på till- och frånluft samt uppkopplad styrning och övervakning. Aggregaten styrs idag efter koloxidhalten i luften i garaget.

Styrelsen har också fortsatt arbetet med intrimning av värme- och ventilationssystemen.

## Arbeten planerade för 2014

Inga nya arbeten eller åtgärder är inplanerade för 2014. Det löpande arbetet med att följa upp energiförbrukningen månadsvis för att säkerställa fortsatt låg förbrukning fortsätter dock.

## Uppföljning energiförbrukning och klimatpåverkan

Styrelsen har jämfört förbrukningar från och med 2007 för fjärrvärmens och 2008 för elförbrukningen.

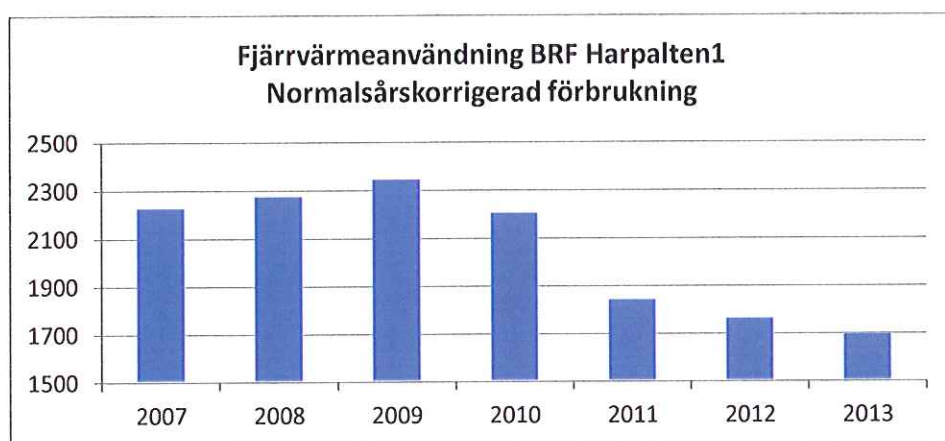
Alla beräkningar för fjärrvärmens är baserade på faktisk förbrukning som har normalårskorrigerats för att eliminera klimatpåverkan (dvs. hur varmt eller kallt det varit) för att kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Elen normalårskorrigeras inte då elförbrukning inte påverkas av hur varmt eller kallt det är. Elen försörjer hissar, belysning, undercentral för värmen, ventilation etc.

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	2013
Förbrukning normalårskorrigerat (MWh)	2225	2274	2345	2204	1842	1763	1694
Besparing jämfört mot tidigare år normalårskorrigerat (MWh)	463	511	582	442	80	68	-
Besparing %	23,9%	25,5%	27,7%	23,1%	8,0%	3,9%	-



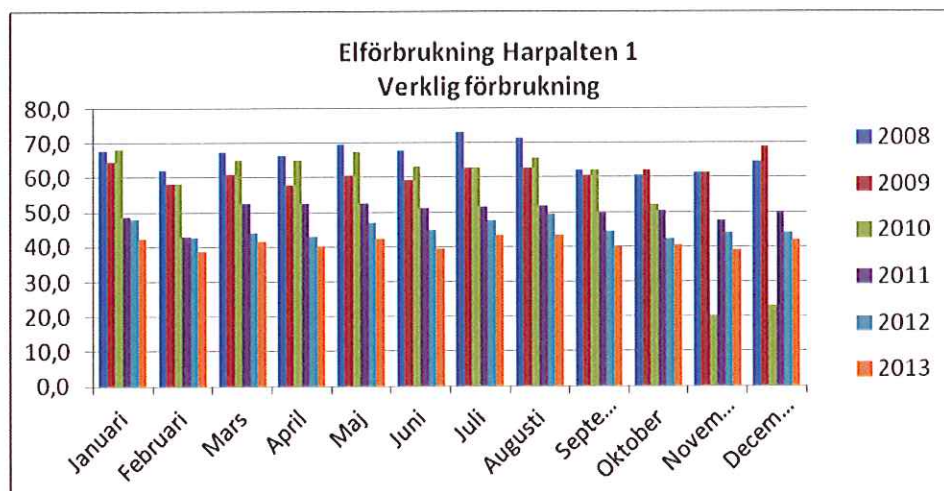
*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Elförbrukning

År	2008	2009*	2010**	2011	2012	2013
Förbrukning (MWh)	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2
Besparing jämfört mot tidigare år (MWh)	254	248	180	109	48	-
Besparing %	31,9%	33,5%	26,8%	18,1%	9,0%	-

\* Föreningens referensförbrukning är mot 2009.

\*\* 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 jämfört med 2009 är 830 MWh (2012=772 MWh). Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos nästan 41,5 (2012=39) villor.

## Klimatpåverkan

Energiförbrukningen kan också översättas till hur föreningen påverkar miljön via uppvärmning etc. Den minskade energiförbrukningen minskar också vår miljöpåverkan.

Styrelsen har valt att basera beräkningarna på 2011 års utsläppsfaktorer erhållna från Fortum värmes bränslemix samt svensk elmix.

Fastighetens utsläpp	Före projekt 2009*	Efter projekt 2013*	Minskning	Minskning (%)
Stoft kg/år	17	12	5	29,4%
SO <sub>2</sub> kg/år	87	62	25	28,9%
NO <sub>x</sub> kg/år	181	129	52	28,5%
CO <sub>2</sub> -ekvivalenter ton/år	480	346	134	28,0%

\* 2009 och 2013 baseras på samma utsläppsfaktorer (2011) för att eliminera variationerna i bränsleval hos leverantörerna för respektive år.

*Handwritten signature in blue ink.*



## Löpande arbete och projekt under 2013

### Kodlåsen

Kodlåsen till trapphusens portar har bytts och elektroniska brickor för passersystemet har införts. Det nya systemet är uppgraderingsbart och det går att koppla in många fler funktioner i framtiden. Detta arbete har gjorts dels på grund av att det förra systemet började bli gammalt och det var svårt att hitta delar vid reparation och dels för att öka säkerheten. Det nya systemet är också enklare att administrera och det är lätt att spärra borttappade brickor.

### Trapphus

I början av året påbörjades målningen av trapphus 11 D och G samt genomgångsportarna Brännkyrkagatan 80 och 82. Det som gjorts är underarbete samt målning i en ny ljus färgsättning. I genomgångsportarna 80 och 82 byttes även innertaket ut.

### Gården

Brandgatan upp från Brännkyrkagatan har reparerats och ny asfalt har lagts. Planteringsbassängen mot huset, nedanför den östliga trappan, togs bort och ytan asfalterades om för att skapa bättre fall och på så sätt minska risken för stående vatten. På övre gården planterades det mer gräs.

### Ytterportar

Som ett led i arbetet för en säker boendemiljö fortsatte utbytet av portarna som blivit slitna. Under året byttes 11A, B, C, E, F samt H. Där med är alla portar utom 7A, B, C samt D samt nedgången till garaget bytta. Styrelsens bedömning är att kvarvarande portar inte ännu är i behov av att bytas.

### Ventilation garaget

Sista delen av utbytet av befintligt ventilationssystem, delen i garaget, har nu utförts. Systemet har också optimerats för att minska energiförbrukningen.

### Fönsterrenovering

Ett antal fönster i utsatta lägen har renoverats. Detta arbete utförs löpande och boende uppmanas att anmäla fönster i behov av renovering.

## Planerade projekt och större arbeten under 2014

### Kodlåsen

Under 2014 fortsätter arbetet med kodlåsen och porttelefonerna kommer att aktiveras. Detta för att möjliggöra en säker öppning för leveranser och gäster utan att lämna ut portkod.

Det nya systemet kommer att utvidgas och även inkludera miljörum, grindar och garage. Samma bricka kommer att kunna användas vid samtliga passager. Föreningen kan i framtiden koppla in fler funktioner så som kodlås i källargångar, tvättstugorna, Haren samt övriga gemensamma rum.

## Trapphus

Under 2014 fortsätter renoveringen av trapphusen med uppgångarna 11A, B, C, E, F, H. Precis som tidigare utförs underarbete samt målning. 2015 följer sista fasen vilken blir 9A och 9F (inklusive 7A, B, C, D) samt porten 9D, det vill säga nedgången till garaget.

## Hissar

I enlighet med underhållsplanen kommer en översyn och nulägesanalys av hissarna att genomföras. Detta för att klargöra underhållsbehovet och få en bra grund till eventuella justeringar av underhållsplanen.

## Garageportarna

I och med några smärre reparationer utförda under 2013 bedöms inte ett byte av själva portarna vara aktuellt. Eventuellt behöver styrsystemet bytas.

## Trappan till övre gården

Trappan som går mellan nedre och övre gården och är närmst mot miljöhuset håller tyvärr på att vittra sönder på grund av dåligt utfört grundarbete. Detta behöver åtgärdas under året.

## Ekonomisk redovisning

(2012 års uppgifter inom parentes)

### Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2013 års utgång till c:a 123,9 mkr (126,2 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 31,35% (31,85%). Under året gjordes en amortering av 2,3 mkr (5,69 mkr) med medel som föreningen erhållit genom att upplåta en ny bostadsrätt. Sedan föreningens bildande 2004 har 29,30 mkr amorteras (se Diagram 1).

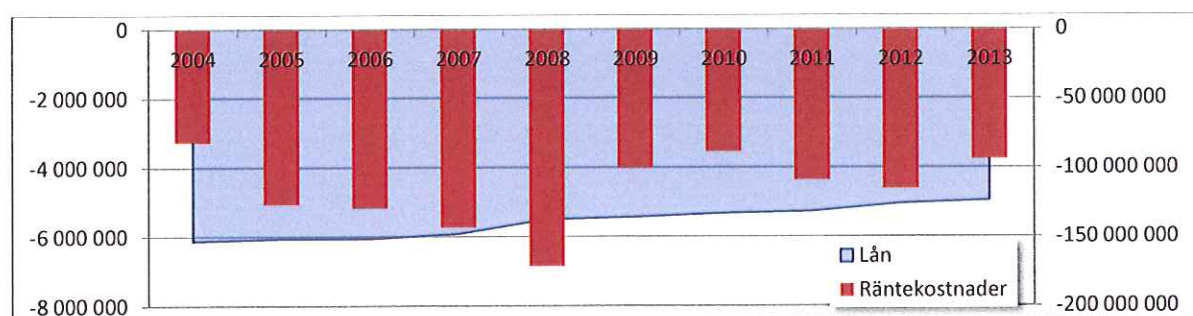


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2006-2013 (kr)

Föreningen hade vid årets utgång hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om c:a 4,44 mkr (3,13 mkr).

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats något och var vid årets utgång 68,1% (67,5%).

*Handwritten signature in blue ink.*

## Föreningens ekonomi under år 2013

Föreningens samlade intäkter var under 2013 16,72 mkr (16,61 mkr). Avgifter från medlemmarna motsvarar 34 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgrenar är främst hyror från lokaler (34 %), bostäder (20 %) samt garage (8 %) (se Diagram 2). I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera dessa övriga intäktsgrenar för att på sätt kunna hålla avgifterna så låga som möjligt.

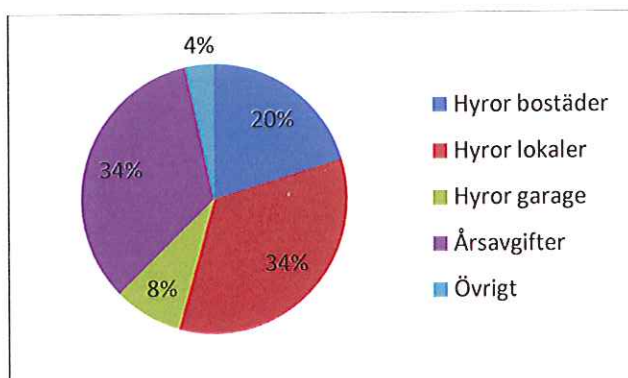


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegränar

Under 2013 har samtliga lokaler, hyresrätter och garage förutom en MC-plats varit uthyrda. Hyrorna har justerats i linje med gällande avtal.

Den största enskilda utgiftsposten är räntor på föreningens lån och styrelsen arbetar aktivt med att hålla dessa så låga som möjligt. Under 2013 har de lån som förfallit upphandlats och föreningen har i samband med detta bytt bank. Bankbytet gav en besparing på c:a 150 000 kr per år. Detta, tillsammans med det allmänt sjunkande ränteläget, gjorde att föreningens räntor 2013 blev c:a 3,73 mkr jämfört med c:a 4,60 mkr året innan.

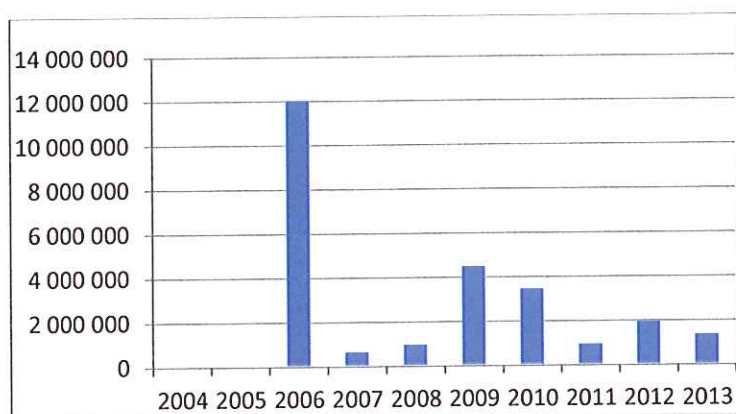
Kostnaderna för reparation och underhåll har ökat något jämfört med 2012 på grund av insatser för att åtgärda ett läckage från nedre gården in i garaget, vattenskador till följd av brustna vattenledningar samt höga kostnader för hissreparationer.

Driftkostnaderna har ökat något, främst på grund av föreningen 2013 för första gången betalar ett helt års driftkostnader för det fiberbaserad bredband som installerades under 2012 och som nu ingår i avgiften för samtliga medlemmar. Kostnaden för bredbandet är ungefär 270 000 kr per år.

Kostnaden för tomträttsavgälden har ökat då föreningens rabatt löpt ut och full kostnad om 2,21 mkr (1,93 mkr) nu erläggs.

För år 2013 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om -249 431 kr (-256 042 kr).

Allt sedan föreningens bildande 2004 har 25,82 mkr investerats i större underhållsinsatser samt i standard- och trivselhöjande åtgärder (se Tabell 1). Avskrivningarna på dessa investeringar tillsammans med avskrivningar på den ursprungliga investeringen i byggnaderna belastar 2013 föreningens resultat med 2,36 mkr (2,20 mkr).



Tabell 1 Investeringar 2004-2013 (kr)

Ovan nämnda investeringar har till en betydande del finansierats med medel från upplåtelse av nya bostadsrätter. Dessa inbetalningar syns inte i resultaträkningen, varför föreningen under denna period, inklusive 2013, uppvisar ett negativt resultat efter avskrivningar. Den finansiella effekten av tillkommande bostadsrätter kan dock ses i balansräkningen, som en ökning av Eget kapital. Detta uppgår 2013 till c:a 273 mkr och var vid föreningens första bokslut 2004 c:a 235 mkr.

Föreningens kassaflöde, det vill säga intäkter minus utbetalningar, var starkt under 2013. Kassaflödet från den löpande verksamheten (exklusive förändringar i rörelsekapital, medel från upplåtna bostadsrätter samt amorteringar) var 627 508 kr (- 142 676 kr).

I årets utgifter ingår de investeringar om 1,37 mkr (1,98 mkr) samt andra åtgärder som gjorts i enlighet med föreningens underhållsplan. Underhållsplanen beräknas medföra utgifter på ungefär 1 mkr per år de kommande 10 åren (se Diagram 3).

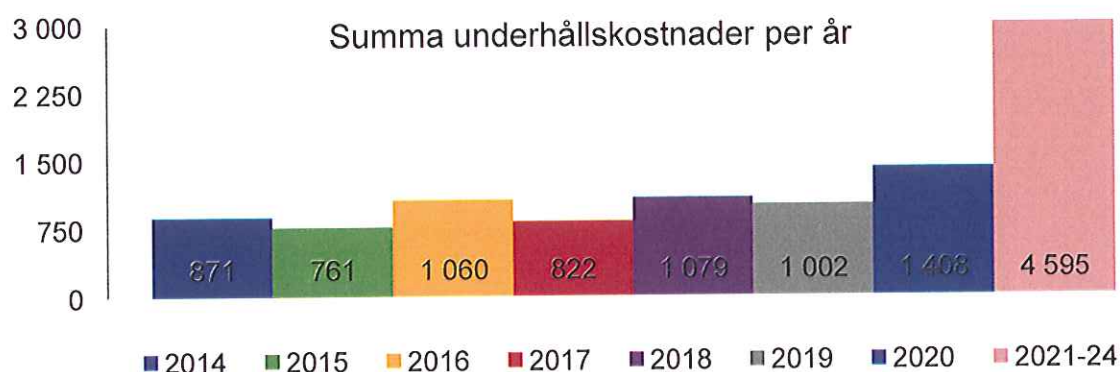


Diagram 3 Översikt från underhållsplan

Det är styrelsen uppfattning att föreningen ligger i fas med fastighetens underhåll och att de insatser som krävs de närmaste åren kan finansieras med föreningens löpande kassaflöde samt befintliga likviditet.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

NYCKELTAL	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning kr	16 577 605	16 524 605	16 769 190	16 508 107	16 945 902	16 441 448
Resultat efter avskrivningar kr	-263 031	-256 042	-680 102	-607 450	213 335	-1 717 487
Kassalikviditet %*	147%	105%	150%	150%	257%	153%
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta (br)	395	397	397	398	395	390
Hysesintäkter kr/kvm bostadsyta (hr)	1 286	1 293	1 280	1 234	1 221	1 227
Lokal & garage intäkt kr**	7 497 691	8 547 677	8 829 206	8 627 022	9 137 370	8 696 591
Lån kr/kvm bostadsyta (total)	7 806	7 952	8 310	8 398	8 564	8 670
Genomsnittlig skuldränta %	2,75%	3,57%	3,29%	2,63%	2,94%	4,79%
Fastighetens belåningsgrad %***	31,35%	31,86%	33,27%	33,53%	34,32%	34,61%
Taxeringsvärde kkr	441 000	398 000	398 000	393 600	335 800	335 800
Elkostnad kr/kvm totalyta	29	28	33	43	39	43
Värmekostnad kr/kvm totalyta	68	69	66	78	71	64
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	15	15	18	10	12	12
Driftskostnader kr/kvm totalyta	235	224	204	228	211	196

\*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

\*\*Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men redovisas för 2013 som bostäder

\*\*\*Fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

## Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om -263 031 kr balanseras in ny räkning, att 1 323 000 kr avsätts till fond för yttre underhåll samt att ianspråktagande av yttre fond görs med 1 232 451 kr.

Ingående balanserat resultat	-10 444 665
årets resultat	-263 031
<b>Totalt</b>	<b>-10 707 696</b>
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-1 323 000
ianspråktagande av yttre fond	1 232 451
balanseras i ny räkning	-10 617 147
<b>Summa</b>	<b>-10 707 696</b>

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 är nöjd med en fortsatt positiv utveckling av föreningens ekonomi och verksamhet. Styrelsen uppskattar det goda samarbete med medlemmarna i strävan att göra boendet så trivsamt som möjligt.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	16 577 605	16 524 605
Övriga rörelseintäkter		141 079	83 853
		16 718 684	16 608 458
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Reparation och underhåll	2	-1 760 711	-1 597 971
Driftkostnader	3	-4 728 491	-4 512 892
Förvaltningskostnader	4	-1 192 499	-1 071 844
Tomträttsavgäld		-2 206 350	-1 930 650
Fastighetskatt		-943 460	-948 490
Fastighetsförsäkring		-186 915	-180 316
Avskrivningar	5	-2 263 225	-2 204 103
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 437 033</b>	<b>4 162 192</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 977	72 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 734 041	-4 602 312
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-263 031</b>	<b>-367 163</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-263 031</b>	<b>-367 163</b>
Skatt		-	111 121
<b>Årets resultat</b>		<b>-263 031</b>	<b>-256 042</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	395 257 288	396 135 153
Inventarier	7	48 543	61 217
		395 305 831	396 196 370
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		395 305 831	396 196 370
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 711	24 736
Skattefordringar		5 884	-
Övriga fordringar	8	399 203	377 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	701 242	624 045
		1 111 040	1 026 341
<i>Kassa och bank</i>		4 436 240	3 131 660
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 547 280	4 158 001
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		400 853 111	400 354 371





**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		258 798 745	257 406 403
Upplåtelseavgifter		22 821 199	20 957 541
Yttre fond		2 259 700	1 537 200
		283 879 644	279 901 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 444 665	-9 466 112
Årets resultat		-263 031	-256 042
		-10 707 696	-9 722 154
<b>Summa eget kapital</b>		273 171 948	270 178 990
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	123 903 250	126 203 250
		123 903 250	126 203 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		457 285	573 964
Skatteskulder		-	-854
Övriga skulder		337 154	304 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 983 474	3 094 951
		3 777 913	3 972 131
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		400 853 111	400 354 371

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
<b>Summa</b>	<b>229 874 000</b>	<b>229 874 000</b>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-263 031	-256 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 263 214	2 204 103
	2 000 183	1 948 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 000 183</b>	<b>1 948 061</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-78 815	-169 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-200 102	-472 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 721 266</b>	<b>1 305 918</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 372 686	-1 979 678
Avyttring av finansiella tillgångar		62
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 372 686</b>	<b>-1 979 616</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtna lägenheter	3 256 000	3 691 000
Amortering av låneskulder	-2 300 000	-5 687 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>956 000</b>	<b>-1 996 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 304 580</b>	<b>-2 669 698</b>
Likvida medel vid årets början	3 131 660	5 801 358
Likvida medel vid årets slut	4 436 240	3 131 660



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25 - 20
-Gårdsombyggnad	2,5
-Inventarier	20
- Ventilations projekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	5
- Ventilationsbyte garage	20



## Noter

### Not 1 Intäkter

#### Intäkter per rörelsegren

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror bostäder	3 366 445	2 409 740
Hyror lokaler	5 644 660	6 549 711
Garage	1 384 822	1 384 048
Årsavgifter	5 620 373	5 567 187
Fastighetsskatt	468 209	539 693
Övrigt	93 086	74 225
Öres utjämn	10	1
<b>Summa</b>	<b>16 577 605</b>	<b>16 524 605</b>

### Not 2 Reparation och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Reparation/underhåll bostäder	152 573	195 514
Reparation/underhåll lokaler	91 113	93 750
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	185 180	153 454
Reparation/underhåll tvättstuga	54 118	74 787
Reparation/underhåll installationer	35 800	64 959
Reparation/underhåll värme	23 671	36 844
Reparation/underhåll ventilation	174 142	648 111
Reparation/underhåll VA/Sanitet	329 153	127 559
Reparation/underhåll hissar	420 332	129 785
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	292 974	73 208
Reparation/underhåll garage o p-platser	1 655	-
<b>Summa</b>	<b>1 760 711</b>	<b>1 597 971</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	593 160	579 334
Värme	1 375 701	1 390 862
Vatten/avlopp	299 142	301 726
Sophämtning	405 028	389 433
Fastighetskötsel	500 654	519 970
Övrig fastighetskötsel	172 058	171 183
Jourkostnader	608	10 817
Städning	296 759	300 876
Trädgårdsskötsel	211 996	160 335
Mark- Gårdsytor	142 746	121 267
Snöröjning	236 902	298 553
Besiktningkostnader	31 277	15 234
Bredband och kabel-tv	334 516	207 351
Föreningslokal	23 992	11 001
Aktivitetslokal	13 534	7 556
Inköp material och varor	63 199	27 394
Övriga fastighetskostnader	27 219	-
<b>Summa</b>	<b>4 728 491</b>	<b>4 512 892</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	311 529	304 461
Konsultarvoden W & Ö	8 774	26 510
Konsultarvoden	46 408	13 713
Styrelsearvode	455 250	462 000
Sociala avgifter	130 314	131 162
Revisionsarvode	18 100	19 307
Bankkostnader	11 307	6 398
Tele-och datakommunikation	27 416	48 144
Advokatkostnader	124 442	-
Kontorsmaterial	10 452	19 457
Övriga förvaltningskostnader	48 507	40 692
<b>Summa</b>	<b>1 192 499</b>	<b>1 071 844</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	2 138 607	2 191 428
Gårdsombyggnad	111 944	-
Inventarier	12 674	12 675
<b>Summa</b>	<b>2 263 225</b>	<b>2 204 103</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	410 060 157	408 119 135
-Nyanskaffningar	1 372 686	1 941 022
	411 432 843	410 060 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 925 003	-11 733 575
-Årets avskrivning enligt plan	-2 250 552	-2 191 429
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>395 257 288</b>	<b>396 135 153</b>
Taxeringsvärde byggnader:	222 000 000	218 000 000
Taxeringsvärde mark:	219 000 000	180 000 000
	441 000 000	398 000 000

### Not 7 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 386	92 730
Årets inköp	-	38 656
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 386	131 386
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-70 169	-57 494
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-12 674	-12 675
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-82 843	-70 169
<b>Utgående redovisat värde för inventarier</b>	<b>48 543</b>	<b>61 217</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fordran skattekonto	140 427	137 855
Förskottsbet moms januari hyror	258 776	237 429
Övrigt		2 276
	<b>399 203</b>	<b>377 560</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkringspremie	78 305	77 288
Tomträttsavgäld	586 050	517 125
Övrigt	36 887	29 632
	<b>701 242</b>	<b>624 045</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<i>Insatser/upplåtel se- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	278 363 944	1 537 200	-9 466 112	-256 042
Insatser	1 392 342			
Upplåtelseavgifter	1 863 658			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			-256 042	256 042
Avsättning yttre fond		1 194 000	-1 194 000	
lanspråktagande yttre fond		-471 500	471 500	
Årets resultat				-263 031
<b>Vid årets slut</b>	<b>281 619 944</b>	<b>2 259 700</b>	<b>-10 444 654</b>	<b>-263 031</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Ränteomsättnings- tidpunkt</i>
SEB 4155	24 465 778	3,42%	2014-04-28
SEB 4376	27 320 694	3,42%	2014-04-28
Nordea 5630	10 000 000	1,897%	2014-09-18
Nordea 5665	62 116 778	2,32%	2014-09-29
<b>SUMMA</b>	<b>123 903 250</b>		

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "Fi" and "COO".

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	607 160	607 160
Upplupna räntor	29 225	61 985
Förutbetalda hyror o avgifter	2 040 469	2 036 978
Övrigt	306 620	388 828
	<b>2 983 474</b>	<b>3 094 951</b>

Fi  
A  
A  
A  
A

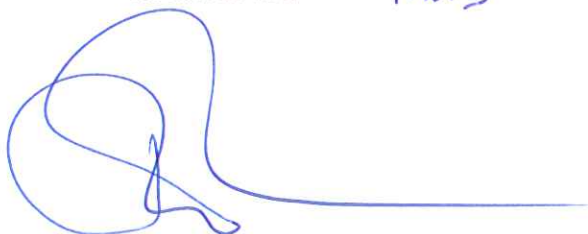


## Underskrifter

Stockholm den

Mars

2014



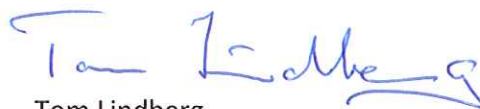
Tina Thornell  
Styrelseordförande



Nicholas Génétay  
Vice ordförande



Anahita Arai  
Ledamot



Tom Lindberg  
Ledamot



Johan Hellman  
Ledamot



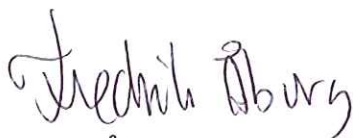
Anders Nylén  
Ledamot



Jan-Erik Carlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 april

2014



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Harpalten 1, org.nr 769604-2246

**Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Harpaltan 1 för räkenskapsåret 2013.

**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 revisionsstandard 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 och verkställande  
direktörens 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 2013 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 för föreningen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra  
författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och  
det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
lagen om ekonomiska föreningar.

**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 revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har  
jag 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 bostadsrättslagen,  
årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

Stockholm den 9 april 2014



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor