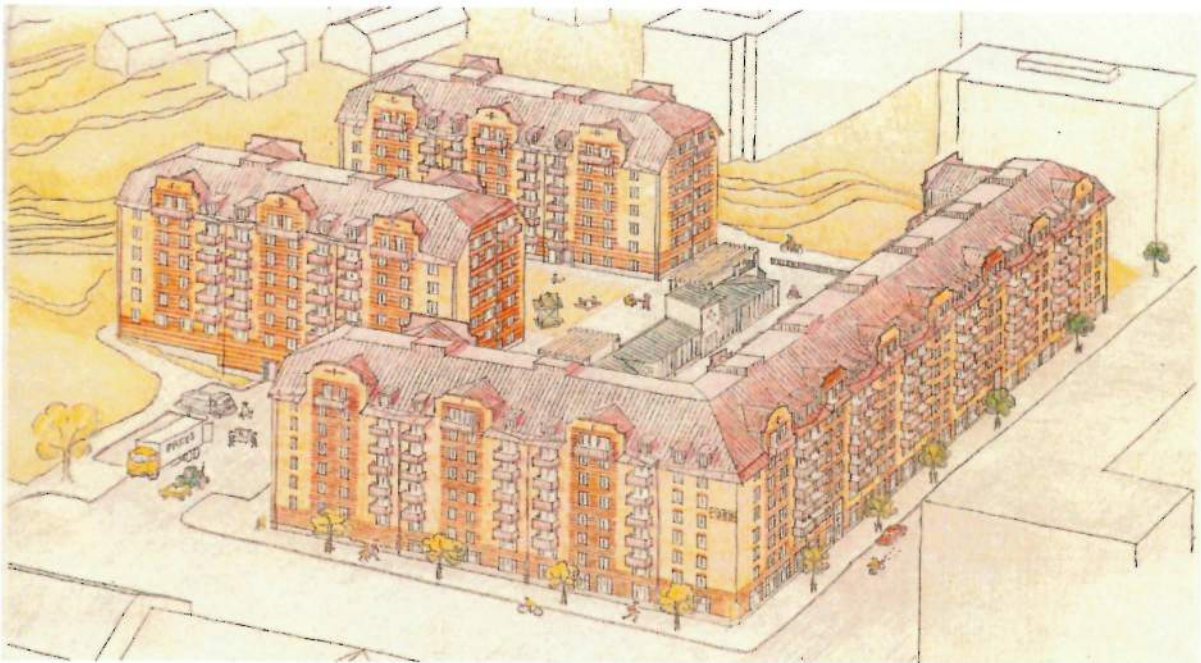


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246
Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31



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.brfharpalten1.se

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Zick'.

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	3
Energiuppföljning.....	6
Projekt och större arbeten som har gjorts under 2014.....	9
Planerade projekt och större arbeten under 2015.....	10
Ekonomisk redovisning.....	11
Nyckeltal	14
Disposition av föreningens resultat.....	15
Avslutning.....	15
Resultaträkning.....	16
Balansräkning.....	17
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	18
Kassaflödesanalys	18
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Noter.....	20
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25



Verksamhetsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten 1 i Stockholm, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31.

Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2014 är 182 av dessa bostadsrätter och 20 upplåts med hyresrätt. I tillägg finns 10 lokaler för uthyrning. Under året har samtliga bostäder och lokaler varit uthyrda.

I fastigheten finns ett garage med 117 bilplatser och 7 MC-platser. Utomhus finns ytterligare 12 bilplatser. Alla platser har under året varit uthyrda förutom en MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-20. De justeringar som då gjordes var främst införandet av möjligheten för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning samt att varje medlem ansvarar för sin ytterdörr. Stadgarna kan hämtas på föreningens hemsida.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2014 och röstlängden var 56 röster. En extra föreningsstämma hölls den 24 september 2014 där röstlängden fastställdes till 37 röster.

Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen, godkände styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013. De reviderade stadgarna antogs vid både den ordinarie och den extra stämman.

Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

Under perioden 2014-01-01 till 2014-05-07

Tina Thornell, ordförande
Nicholas Génétay, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Anahita Arai, ledamot
Anders Nylén, ledamot
Johan Hellman, ledamot
Emilia Forrest, suppleant

Under perioden 2014-05-08 till 2014-12-31

Tina Thornell, ordförande
Johan Hellman, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Anahita Arai, ledamot
Anders Nylén, ledamot
Ole Hess, sekreterare – avgick 2014-08-14
Emilia Forrest, förste suppleant
Björn Wahlgren, suppleant

Revisor

Revisor är Fredrik Åborg, auktoriserad revisor, Åborg Revisorer AB.

Revisorssuppleant är Robert Malmer, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB.

Valberedning

Vid årets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, samt Eva Littorin och Gunilla Hallberg. På föreningsstämman omvaldes samtliga.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av Brain Accounting AB (tidigare Winquist & Österling AB).

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel utförs av Håkansson & Söner Fastighetsservice AB. I tillägg anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

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.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten och totalt spenderat ungefär 1 900 timmar på styrelsearbete.

Styrelsens ledamöter har särskilda ansvarsområden. Dessa är hantering av myndighetskrav; tillstånd och besiktningar; löpande fastighetsskötsel; värme och ventilation inklusive OVK; ekonomi; kontroll och godkännande av ombyggnationer i huset; gårdsansvar och projektledning för entreprenader; ansvar för hyresgäster samt lokalhyresgäster och information till de boende; hantering och uppföljning av städning, returåtervinning och sophämtning; ansvar för snöröjning på mark och tak samt ansvar för föreningslokalen Haren och aktivitetsrummet.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen arbetar enligt detta och fokuserar på att behålla och ytterligare utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomförs av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att omförhandla föreningens avtal och minska föreningens energiförbrukning.



Årsavgift

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

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande. Planen är upprättad t o m år 2031.

Service till de boende

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, papper, metall samt tidningar och glödlampor. De boende disponerar också ett separat grovsoprum.

Föreningen har fyra tvättstugor med tre tvättmaskiner i varje, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns en grovtvättmaskin.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Närverket är anslutet till Stokabs stadsnät och drivs för närvarande av Ownit AB.

Föreningen har inrättat en före detta lägenhet på 84 kvm som föreningslokal 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 väl utnyttjad och bär sina löpande kostnader genom den förbrukningshyra medlemmarna erlägger för att nyttja lokalen. Den kan också ses som en investering då föreningen vid behov kan omvandla lokalen och upplåta den som en bostadsrätt.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, vilket är 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 Porsrud och Nadja Thörnquist. De sköter rummet i samarbete andra medlemmar.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

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

Besiktningar

Under året har löpande och årsvis besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna och rökluckorna.

Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

Överlåtelse och upplåtelse

Under året har elva av styrelsen godkända överlåtelse skett.

Under året har föreningen upplåtit två nya bostadsrätter (dvs. hyresrätter som har omvandlats).

Information till de boende

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

Under 2014 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 föreningslokalen. I maj hölls den årliga städdagen med grillning, då många boende ställde upp och hjälptes åt att göra våra gemensamma ytor mer trivsamma trots det regn som då öste ned.

Energiuppföljning

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 2014 var på 91,7 kWh/m² (2013 var densamma 93,7 kWh/m²).

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. Ny upphandling av elleverantör kommer att genomföras under 2015 för leveransstart 2016-02-01.

Tidigare utförda arbeten

2006 installerades en ny undercentral.

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 radiatortermostater byttes.

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

2012 moderniserades tekniken på föreningens största ventilationsaggregat, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan, genom ny styrelektronik samt frekvensstyrning. Detta har minskat el- och fjärrvärmeförbrukning. Vidare genomfördes injustering i alla lägenheter och lokaler av till- och frånluft med syfte att skapa balans mellan de två samt att säkerställa att rätt luftmängder erhålles enligt Boverkets krav. Efter genomförd kontroll och injustering fick föreningen godkänt vid en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och skall göras var tredje år.

2013 har föreningen genomfört en renovering och uppgradering av ventilationen till garaget. 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.

Arbeten utförda under 2014

Inga arbeten eller renoveringar som påverkar energiförbrukningen har genomförts under 2014. Dock har det största ventilationsaggregatet gått dygnet runt under hösten fram till julafton på grund av ökad verksamhet hos en av lokalhyresgästerna, vilket lett till ökad elförbrukning för detta aggregat. Trots detta har vi ungefär samma totala elförbrukning som tidigare år.

Arbetet under året har bestått av att säkerställa genomförd energibesparing i fastigheten och hålla nere framtida energiförbrukning. Detta arbete har varit lyckosamt då vi har uppnått något lägre fjärrvärmeförbrukning jämfört med tidigare år.

Arbeten planerade för 2015

Under 2015 kommer "Prognosstyrning" från SMHI att installeras för att minska värmeförbrukningen i radiatorkretsen med c:a 5 % samt öka inkomhuskomforten så att en jämnare inomhustemperatur erhålles vid snabba väderomställningar.

Vidare kommer OVK-besiktning att genomföras i slutet av året. Detta kommer dock inte i någon nämnvärd utsträckning påverka energiförbrukningen.

Det löpande arbetet med att minimera föreningens energiförbrukning kommer att fortsätta.

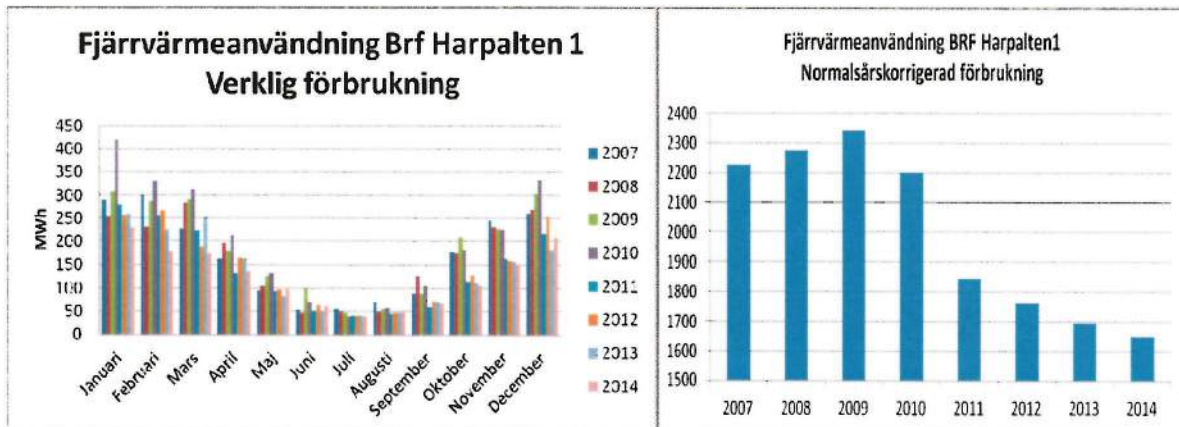
Uppföljningen för 2010 till 2015 kommer att ändras på grund av att SMHI har ändrat beräkningsunderlagen för hur varmt ett "normalår" är (det har blivit varmare). Detta kommer påverka jämförelsetalen, då SMHI endast kommer uppdatera siffrorna från och med 2010.

Uppföljning energiförbrukning och klimatpåverkan

Styrelsen har jämfört förbrukning 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.

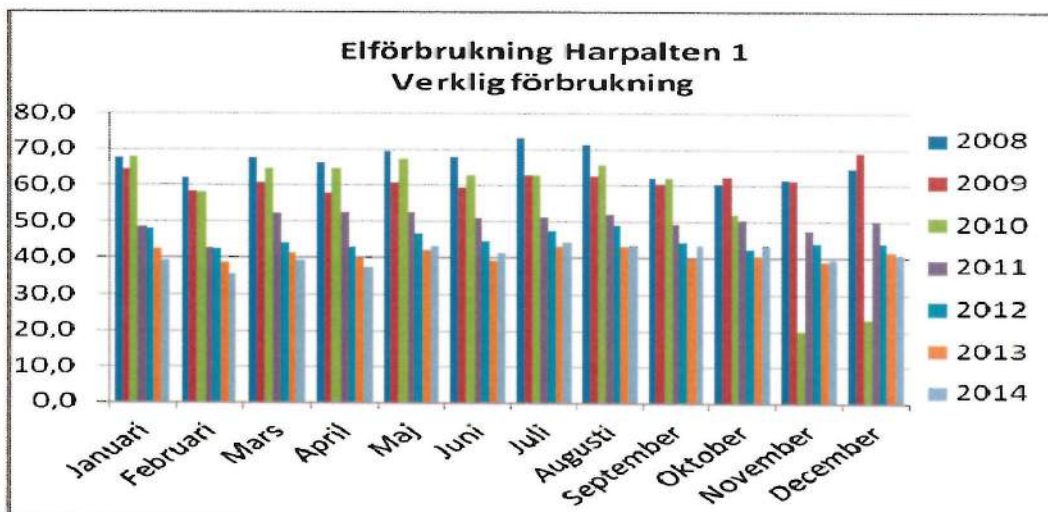
Fjärrvärmeförbrukning

År (normalårskorrigerat, MWh)	2007	2008	2009*	2010**	2011	2012	2013	2014***
Förbrukning	2225	2274	2345	2204	1842	1763	1694	1649
Besparing 2014 jämfört mot tidigare år	577	625	696	556	194	114	46	-
Besparing %	25,9%	27,5%	29,7%	25,2%	10,5%	6,5%	2,7%	-



Elförbrukning

År (MWh)	2008	2009*	2010**	2011	2012	2013	2014***
Förbrukning	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2	492,7
Besparing 2014 jämfört mot tidigare år	302	248	180	108	48	-0,5	-
Besparing %	38,0%	33,5%	26,8%	18,0%	8,9%	-0,1%	-



Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen jämfört med 2009 är 872,9 MWh (2013 var den samma 830 MWh). Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos nästan 43,7 (2013: 41,5) villor.

Fotnoter Tabeller

* 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.

*** Dygnet runt drift under hösten 2014 på ventilationsaggregat TA/FA 12 (Fastighetens största ventilationsaggregat som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan) p.g.a. ökade drifttider och verksamhet hos hyresgäst.

Handwritten signature/initials in blue ink.

Klimatpåverkan

Energiförbrukningen kan också översättas till hur föreningen påverkar miljön. Den minskade energiförbrukningen minskar också miljöpåverkan.

Styrelsen har valt att basera beräkningarna på 2012 års utsläppsfaktorer erhållna från Fortum värmes bränslemix samt svensk kraftproduktions elmix.

Fastighetens utsläpp	Före projekt 2009*	Efter projekt 2014*	Minskning	Minskning (%)
Stoft kg/år	14	10	4	28,6%
SO ₂ kg/år	78	54	24	30,8%
NO _x kg/år	278	195	83	29,9%
CO ₂ -ekvivalenter ton/år	172	120	52	30,2%

* 2009 och 2014 baseras på samma utsläppsfaktorer (2012) för att eliminera variationerna i bränslevel hos leverantörerna för respektive år.

Projekt och större arbeten som har gjorts under 2014

Kodlåsen

Utbyte av kodlåsen till trapphusens portar genomfördes och elektroniska brickor för passersystemet har införts. Systemet som installerades 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 svårt att underhålla, men även för att öka säkerheten. Det är nu till exempel enkelt att spärra borttappade brickor och att göra en kontroll när nya medlemmar flyttar in.

Inläsning av telefonnummer har skett och porttelefonerna är nu aktiva. Detta möjliggör en säker öppning för leveranser eller gäster utan att lämna ut portkoden. Föreningen har också installerat nya kodlås för bricka till miljörummen samt till grindarna till övre gården och aktivitetsrummet. Även garaget är uppkopplat mot samma system och brickor.

Exempel på möjliga framtida tillägg till passersystemet är källargångar, tvättstugor, föreningslokalen Haren samt övriga gemensamma utrymmen.

Trapphus

Under 2014 renoverades trapphusen i 11A, B, C, E, F, H samt 9D. Underarbete samt målning utfördes.

Hissar

Under året utfördes en nulägesanalys av hissarna. Korgar, motorer samt styrsystem uppgraderades runt 2006, med undantag för motorerna i 9D samt 11E vilka är av äldre renoverat snitt. Alla hissar är i gott skick. Det installerade styrsystemet tillverkas fortfarande och reservdelstillgången är säkrad av leverantören i minst 25 år framåt. Underhållsplanen är nu uppdaterad utifrån dessa uppgifter.

Målning/fönsterrenovering

Styrelsen har tidigare förlitat sig på frivillig rapportering av underhållsbehovet av fönstren. Vi uppskattar om akut behov även i fortsättningen rapporteras till styrelsen men för att säkerställa att inget dolt behov föreligger, kommer vi från och med i år att systematiskt inventera och vid behov åtgärda enligt en underhållsplan baserat på våningsplan och läge.

Informationsblad och egenkontroller

En revidering av informationsbladet 'Bygga och ändra i din BR' har gjorts. Detta är ett dokument framtaget för att hjälpa och vägleda bostadsrättsinnehavare som vill bygga om, renovera och ändra i sin bostadsrätt. Ett antal dokument för olika egenkontroller har också tagits fram som en hjälp för de boende. Allt finns tillgängligt på föreningens hemsida.

Planerade projekt och större arbeten under 2015

Kodlåsen

Systemet kommer sannolikt att utökas med fler läsare under året för att öka säkerhet och förenkla passage.

Trapphus

Under 2015 kommer 9A och 9F, samt 7A, B, C, D att genomgå underarbete samt målning. Innertaket i bottenvåningen i 9F kommer också att bytas.

OVK – obligatorisk ventilationskontroll

Nuvarande OVK är godkänd t.o.m. december 2015. Ny kontroll kommer att genomföras under hösten 2015. Denna kontroll görs var tredje år.

Felaktigt installerade fläktar och ändringar i ventilationssystemet i lägenheterna riskerar inte bara att påverka grannarna negativt, utan kan även leda till underkänd OVK och kostsamma ombyggnationer för den enskilde medlemmen. Det är därför viktigt att ansöka om tillstånd från styrelsen för alla ändringar så att felaktigheter kan undvikas.

Trappan till övre gården

Trappan mellan nedre och övre gården, närmst miljöhuset, håller på att vittra sönder på grund av dåligt utfört grundarbete. Styrelsen har under 2014 påbörjat arbetet med att undersöka vilka åtgärder som krävs.

Aktivitetsrummet

I början av 2015 så kommer rummen att målas och fräschas upp samt kompletteras med ny gymutrustning.

Garageportarna

Garageportarna kommer att ses över och det kan vara aktuellt att byta både portar och styrsystem. Den övre porten har fått ett nytt styrsystem i samband med en reparation, men den nedre återstår.



Gården

Vid brandgatan upp från Brännkyrkagatan kommer staketet att bytas och muren mot brandgatan att kompletteras med en spaljé liknande den som finns i trappan upp från Bysistäppan. Även trästaketet mot parkeringen vid 9A kommer att bytas ut.

Planteringarna ses löpande över och ambitionen är att ha enhetlig och sammanhållen växtlighet. Krukorna på övre gården är svåra då de kräver mycket frekvent vattning på sommaren, men möjliga alternativ undersöks.

Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand. Under 2015 kommer upphandling av elleverantör att genomföras för leveransstart 2016-02-01. Även hantering av återvinning kommer att upphandlas.

Ekonomisk redovisning

(2013 års uppgifter inom parentes)

För redovisning från och med 2014-års verksamhetsår har Bokföringsnämnden (BNF) givit ut nya regelverk som bland annat rör bostadsrättsföreningar. Redovisning skall nu ske enligt de så kallade K-regelverken. Brf Harpalten 1:s styrelse har i samråd med revisor och ekonomiskt förvaltare valt att använda det enklare K2-regelverket.

K2-regelverket medför ett par förändringar som har betydande påverkan på föreningens redovisning och resultat:

- Föreningen har tidigare skrivit av byggnaden på 400 år. En så lång avskrivningstid är ej längre möjligt, varför avskrivningstiden i samråd med revisorn nu ändrats till 100 år.*
- Möjligheterna att bokföra åtgärder i fastigheten som investeringar och föra upp dem i balansräkningen för avskrivning under en längre period (att aktivera dem) är kraftigt begränsade. De allra flesta sådana utgifter måste nu kostnadsföras innevarande år.*

De exakta effekterna av detta kommenteras nedan under respektive område.

Föreningens finansiella ställning

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

Föreningens skulder uppgick vid 2014 års utgång till 115,5 mkr (123,9 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 29,6 % (31,4 %). Under året gjordes amorteringar om 8,4 mkr (2,3 mkr) med medel som föreningen erhållit genom att upplåta nya bostadsrätter samt med överskott från den löpande verksamheten. Sedan föreningens bildande 2004 har 37,8 mkr amorteras (se Diagram 1).

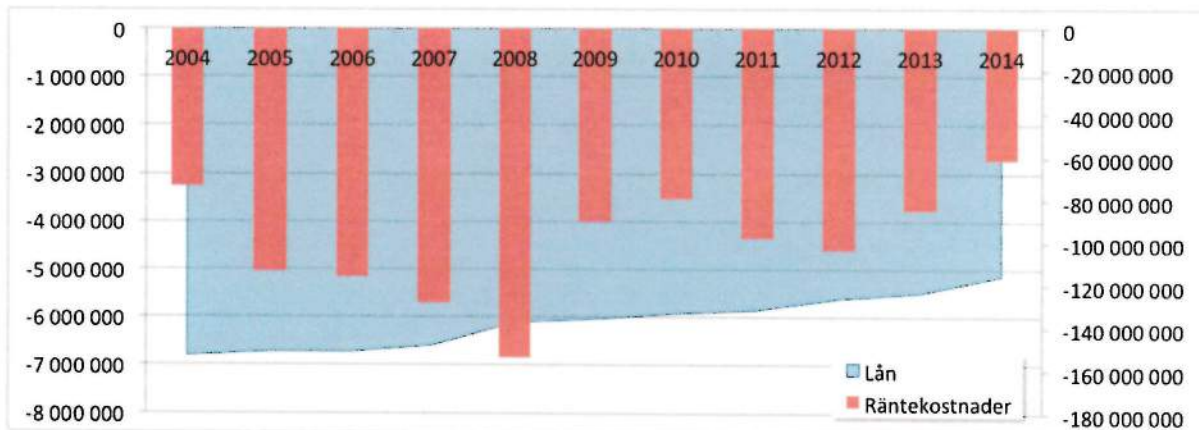


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2006-2014 (kr) (2004 endast 6 månader)

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 6,40 mkr (4,44 mkr). Styrelsen avser att under 2015 minska kassan till målnivån omkring 4 mkr genom ytterligare amorteringar.

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats något och var vid årets utgång 69,9 % (68,1 %).

Föreningens ekonomi under år 2014

Föreningens samlade intäkter var under 2014 16,66 mkr (16,72 mkr). Avgifter från medlemmarna motsvarar 35 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgrenar är främst hyror från lokaler (35 %), 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 nere.

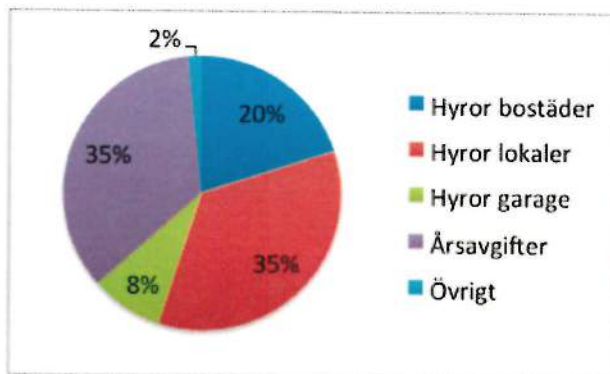


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegrenar

Den största enskilda utgiftsposten är räntor på föreningens lån och styrelsen arbetar aktivt med att hålla dessa så låga som möjligt. Under 2014 har de lån som förfallit upphandlats men föreningen har valt att behålla nuvarande bank då denna gav de bästa offerterna. Tack vare lyckosamma räntebeslut har föreningen kunnat dra nytta av de sjunkande marknadsräntorna. Räntekostnaden för 2014 uppgick till 2,7 mkr (3,7 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 1,44 %.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kostnaderna för reparation och underhåll (Not 2) har ökat jämfört med 2013. Detta beror helt på kostnader för ommålning av trapphus. Tidigare har denna typ av åtgärder bokförts som investeringar, men i och med K2-regelverket (se ovan) belastas innevarande års resultat med den fulla kostnaden. Bortsett från trapphusmålningen har kostnaderna för reparation och underhåll varit låga jämfört med tidigare år. Värt att notera är den kraftigt minskade kostnaden för hissunderhåll. Den höga kostnaden 2013 berodde till stor del på en enskild hiss (9A U1), men de problemen är nu åtgärdade.

Föreningens driftskostnader (Not 3) har minskat. En bidragande orsak är låga kostnader för snöröjning under året. Ökningen av posten "Övriga fastighetskostnader" beror på att förbrukningen av filter till ventilationen nu bokförs som en driftskostnad istället för som tidigare under reparation- och underhållskostnader.

Förvaltningskostnaderna (Not 4) är i linje med föregående år. Kostnaden för den kamerala förvaltningen har minskat som ett resultat av att avtalet har omförhandlats. Även konsult och advokatkostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Den extra stämman som hölls under året medförde något ökade övriga förvaltningskostnader.

Allt sedan föreningens bildande 2004 har 25,82 mkr investerats i större underhållsinsatser samt i standard- och trivselhöjande åtgärder vilka har förts upp som tillgångar i balansräkningen (se Diagram 3). Möjligheten att föra upp framtida åtgärder på detta sätt är i och med införandet av K2-regelverket (se ovan) mycket begränsade, men avskrivningarna på tidigare investeringar fortsätter i oförändrad takt (Not 5). Dock finns ett undantag: Avskrivningen på föreningens initiala investering i fastigheten har tidigare gjorts på 400 år (dvs. 0,25 % per år) men K2-regelverket medger inte så lång avskrivningstid och från och med 2014 görs denna avskrivning på 100 år (1 % per år). Resultatet av allt detta är att föreningens resultat för 2014 belastas med kostnader för avskrivningar om 5,25 mkr att jämföra med 2,26 mkr föregående år.

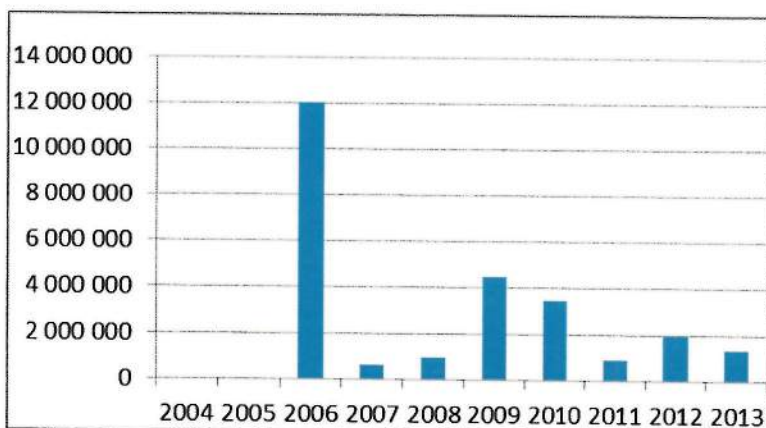


Diagram 3 Investeringar 2004-2013 (kr)

För år 2014 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om -2 312 750 kr (-263 031 kr).

Föreningens kassaflöde, det vill säga intäkter minus utbetalningar, var mycket starkt under 2014. Kassaflödet från den löpande verksamheten (exklusive förändringar i rörelsekapital, medel från upplåtta bostadsrätter samt amorteringar) var 2 936 745 kr (627 497 kr).

I årets utgifter ingår poster relaterade till föreningens underhållsplan om 1,0 mkr. Underhållsplanen beräknas medföra utgifter på i snitt 1,4 mkr per år de kommande 10 åren (se Diagram 4). I enlighet med föreningens stadgar föreslår styrelsen ianspråktagande från och avsättning till den yttre fonden motsvarande dessa belopp (se vidare avsnittet "Disposition av föreningens resultat").

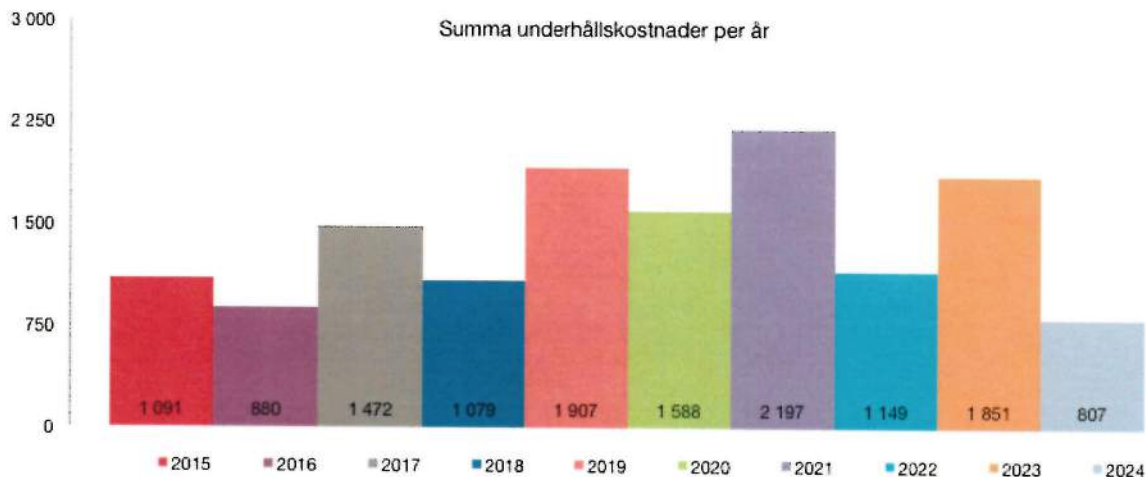


Diagram 4 Översikt från underhållsplan för åren 2015 till 2024 (snitt per år: 1,4 mkr)

Nyckeltal

NYCKELTAL	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning kr	16 534 816	16 577 605	16 524 605	16 769 190	16 508 107	16 945 902
Årets resultat kr	-2 312 750	-263 031	-256 042	-680 102	-607 450	213 335
Kassalikviditet %*	178 %	147 %	105 %	150 %	150 %	257 %
Årsavgifter per m2 bostadsrättsyta kr	396	395	397	397	398	395
Hysesintäkter per m2 hyresrättsyta kr	1 262	1 286	1 293	1 280	1 234	1 221
Lokal & garage intäkt kr**	7 526 596	7 497 691	8 547 677	8 829 206	8 627 022	9 137 370
Lån per m2 bostadsyta kr	7 276	7 806	7 952	8 310	8 398	8 564
Genomsnittlig skuldränta %	2,24 %	2,75 %	3,57 %	3,29 %	2,63 %	2,94 %
Fastighetens belåningsgrad %***	29,61 %	31,35 %	31,86 %	33,27 %	33,53 %	34,32 %
Taxeringsvärde kkr	441 000	441 000	398 000	398 000	393 600	335 800
Elkostnad/kvm totalyta	28	29	28	33	43	39
Värmekostnad/kvm totalyta	62	68	69	66	78	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	15	18	10	12
Driftskostnader/kvm totalyta	222	235	224	204	228	211

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

*Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men från och med 2013 som bostäder

**Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men från och med 2013 som bostäder

***Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om -2 312 750 kr balanseras in ny räkning, att 1 400 000 kr avsätts till fond för yttre underhåll samt att ianspråktagande av yttre fond görs med 997 063 kr.

Ingående balanserat resultat	-10 617 147
årets resultat	-2 312 750
Totalt	-12 929 897
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-1 400 000
ianspråktagande av yttre fond	997 063
Balanseras i ny räkning	-13 332 834
Summa	-12 929 897

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

Avslutning

Det är styrelsen uppfattning att föreningen är solid, ligger i fas med fastighetens underhåll och att de insatser som krävs de närmaste åren kan finansieras med föreningens löpande kassaflöde samt befintliga likviditet. Det faktum att föreningen, på grund av stora kostnader för avskrivningar, har ett kraftigt negativt resultat anses därför inte vara ett problem.

Styrelsen ber att få tacka för det gånge året och är nöjd med en fortsatt positiv utveckling av föreningens ekonomi och verksamhet. Styrelsen uppskattar det goda samarbete med medlemmarna i vår gemensamma strävan att göra boendet så trivsamt som möjligt.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	16 534 816	16 577 605
Övriga rörelseintäkter		127 384	141 079
		16 662 200	16 718 684
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer och underhåll	2	-1 936 066	-1 760 711
Driftkostnader	3	-4 460 167	-4 728 491
Administrationskostnader	4	-1 131 306	-1 192 499
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 206 350
Fastighetsskatt		-945 042	-943 460
Fastighetsförsäkring		-189 422	-186 915
Avskrivningar enligt plan	5	-5 249 495	-2 263 225
Rörelseresultat		406 502	3 437 033
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-32 930	33 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 685 350	-3 734 041
Resultat efter finansiella poster		-2 311 778	-263 031
Resultat före skatt		-2 311 778	-263 031
Skatt		-972	-
Årets resultat		-2 312 750	-263 031

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	390 020 467	395 257 288
Inventarier	7	35 869	48 543
		390 056 336	395 305 831
Summa anläggningstillgångar		390 056 336	395 305 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 711
Skattefordringar		-	5 884
Övriga fordringar	8	245 413	399 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	732 056	701 242
		977 469	1 111 040
Kassa och bank		6 401 840	4 436 240
Summa omsättningstillgångar		7 379 309	5 547 280
SUMMA TILLGÅNGAR		397 435 645	400 853 111
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		261 283 618	258 798 745
Upplåtelseavgifter		27 291 826	22 821 199
Yttre fond		2 169 151	2 259 700
		290 744 595	283 879 644
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-10 617 148	-10 444 665
Årets resultat		-2 312 750	-263 031
		-12 928 316	-10 707 696
Summa eget kapital		277 814 697	273 171 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	115 486 472	123 903 250
		115 486 472	123 903 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		508 000	457 285
Skatteskulder		82 002	-
Övriga skulder		251 746	337 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 292 728	2 983 474
		4 134 476	3 777 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 435 645	400 853 111

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
<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

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 312 750	-263 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 249 495	2 263 214
	2 936 745	2 000 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 936 745	2 000 183
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	133 571	-78 815
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	356 562	-200 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 426 878	1 721 266
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 372 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 372 686
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	6 955 500	3 256 000
Amortering av låneskulder	-8 416 778	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 461 278	956 000
Årets kassaflöde	1 965 600	1 304 580
Likvida medel vid årets början	4 436 240	3 131 660
Likvida medel vid årets slut	6 401 840	4 436 240

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1.

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	1 - 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 (Nettomsättning)

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror bostäder	3 221 610	3 366 445
Hyror lokaler	5 675 120	5 644 660
Garage	1 376 632	1 384 822
Årsavgifter	5 661 180	5 620 373
Fastighetsskatt	474 844	468 209
Övrigt	125 431	93 086
Öres utjämn	1	10
Summa	16 534 818	16 577 605

Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparation/underhåll bostäder	127 610	152 573
Reparation/underhåll lokaler	103 933	91 113
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	1 061 597	185 180
Reparation/underhåll tvättstuga	33 501	54 118
Reparation/underhåll installationer	80 271	35 800
Reparation/underhåll värme	40 862	23 671
Reparation/underhåll ventilation	24 844	174 142
Reparation/underhåll VA/Sanitet	143 902	329 153
Reparation/underhåll hissar	106 441	420 332
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	111 056	292 974
Reparation Garageport	102 048	
Reparation/underhåll garage o p-platser	-	1 655
Summa	1 936 065	1 760 711

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ei	572 585	593 160
Värme	1 252 803	1 375 701
Vatten/avlopp	307 666	299 142
Sophämtning	436 211	405 028
Fastighetsskötsel	458 586	500 654
Övrig fastighetsskötsel	111 427	172 058
Jourkostnader	31 696	608
Städning	319 351	296 759
Trädgårdsskötsel	237 187	211 996
Mark- Gårdsytor	59 196	142 746
Snöröjning	90 625	236 902
Besiktningkostnader	18 467	31 277

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bredband och kabel-tv	290 938	334 516
Föreningslokal	20 236	23 992
Aktivitetslokal	9 238	13 534
Inköp material och varor	67 730	63 199
Övriga fastighetskostnader	176 225	27 219
Summa	4 460 167	4 728 491

Not 4 Administrationskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	270 276	311 529
Konsultarvoden W & Ö	21 178	8 774
Konsultarvoden	18 538	46 408
Styrelsearvode	470 000	455 250
Sociala avgifter	134 948	130 314
Revisionsarvode	30 047	18 100
Bankkostnader	8 654	11 307
Tele-och datakommunikation	30 312	27 416
Advokatkostnader	65 864	124 442
Kontorsmaterial	14 235	10 452
Övriga förvaltningskostnader	67 254	48 507
Summa	1 131 306	1 192 499

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader	5 124 877	2 138 607
Gårdsombyggnad	111 944	111 944
Inventarier	12 674	12 674
Summa	5 249 495	2 263 225

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	411 432 843	410 060 157
-Nyanskaffningar		1 372 686
	411 432 843	411 432 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 175 554	-13 925 003
-Årets avskrivning enligt plan	-5 236 822	-2 250 551
Redovisat värde vid årets slut	390 020 467	395 257 289
Taxeringsvärde byggnader:	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde mark:	219 000 000	219 000 000
	441 000 000	441 000 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 386	131 386
Årets inköp		-
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 386	131 386
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-82 843	-70 169
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-12 674	-12 674
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-95 517	-82 843
Utgående redovisat värde för inventarier	35 869	48 543

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fordran skattekonto	704	140 427
Förskottsbet moms januari hyror	244 709	258 776
	245 413	399 203

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	79 369	78 305
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	33 953	36 887
Upplupna inkomsträntor	32 684	
	732 056	701 242

Not 10 Eget kapital

	Insatser/upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	281 619 944	2 259 700	-10 444 665	-263 031
Insatser	2 484 873			
Upplåtelseavgifter	4 470 627			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			-263 031	263 031
Avsättning yttre fond		-1 323 000	1 323 000	
lanspråktagande yttre fond		1 232 451	-1 232 451	
Årets resultat				-2 312 750
Vid årets slut	288 575 444	2 169 151	-10 617 147	-2 312 750

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'A', 'P', and 'K'.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings- tidpunkt
Nordea 41245	27 486 472	1,90%	2016-03-16
Nordea 41253	20 000 000	1,26%	2015-04-28
Nordea 52638	28 000 000	1,50%	2017-08-16
Nordea 52646	15 000 000	1,38%	2016-08-17
Nordea 52662	25 000 000	1,03%	2015-09-29
SUMMA	115 486 472		

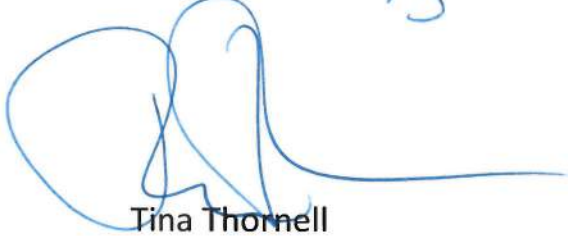
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avg	607 160	607 160
Upplupna räntor	220 833	29 225
Förutbetalda hyror o avgifter	2 251 921	2 040 469
Övrigt	212 814	306 620
	3 292 728	2 983 474

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "In A" and "P22A".

Underskrifter

Stockholm den ^{21/3} 2015



Tina Thornell
Styrelseordförande



Johan Hellman
Vice ordförande



Anahita Arai
Ledamot



Tom Lindberg
Ledamot

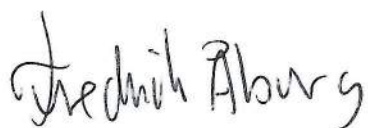


Jan-Erik Carlsson
Ledamot



Anders Nylén
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2015



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harpalten 1
Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harpalten 1 för räkenskapsåret 2014.

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 revisionssed 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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Harpaltén 1 för räkenskapsåret 2014.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

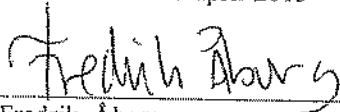
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7 april 2015



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor