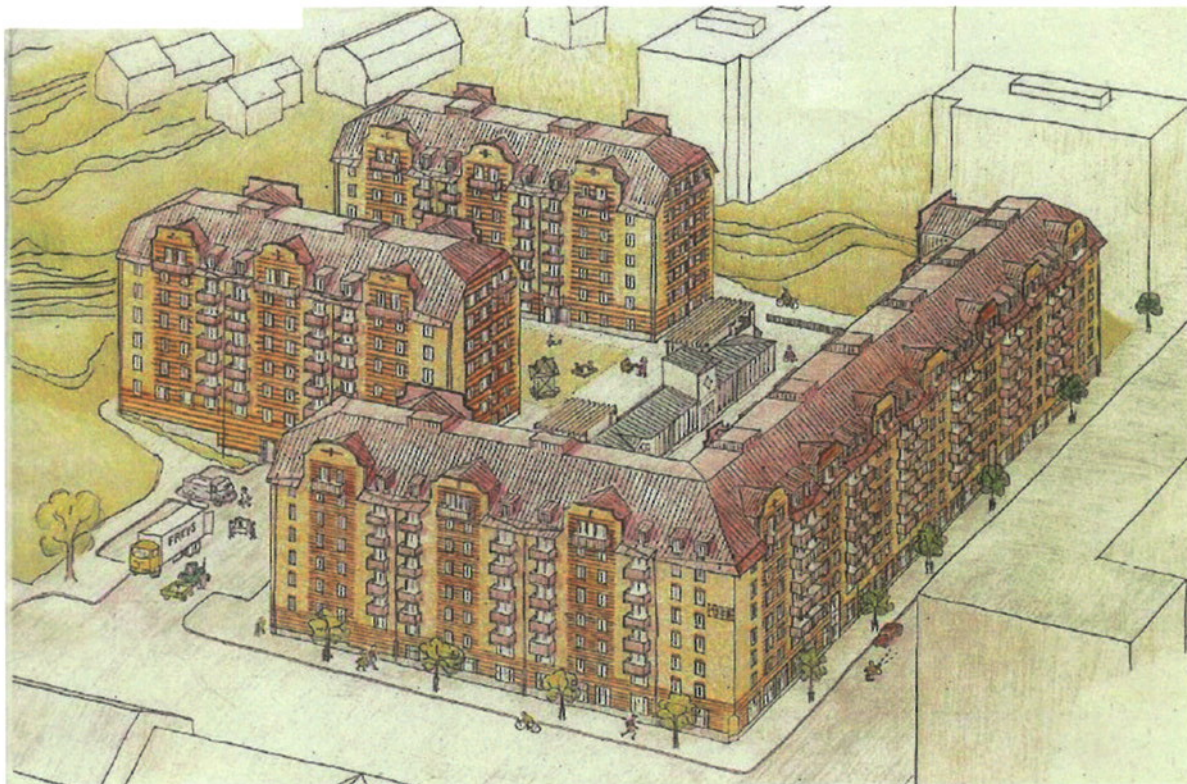


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 11823 Stockholm.
Telefon: 08-669 09 90
e-post: brf.harpalten1@telia.com
Bankgiro: 5790-7222. Org.nr: 769604-2246
www.brharpalten1.se

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse

Föreningsstämma	3
Styrelse	3
Revisor	3
Valberedning	3
Förvaltning	3
Personal	4
Styrelsesammanträden	4
Styrelsens arbete	4
Överlåtelser och upplåtelser	4
Bostadshus	4
Föreningens lokaler	4
Garageplatser	4
Information till boende inom föreningen	5
Trivselgrupp	5
Föreningens fynd rum	5
Intressegrupp	5
Intressegrupp för inglasning av balkonger	5
Energisparprojektet	6-7
Projekt och större arbeten under 2011	8
Planer för 2012 och framåt	9

Ekonomisk redovisning

Föreningens finansiella ställning	10
Föreningens ekonomi under år 2011	10-11
Disposition av föreningens resultat	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	16
Noter	17-21
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	22

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten1 i Stockholm, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag den 5 maj 2011 i Schackförbundets lokaler Ringvägen 9D. Totalt deltog 60 röstberättigade medlemmar och fyra medlemmar hade lämnat fullmakter.

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 2010 års förvaltning.

Styrelse

Under perioden 2011-01-01 till 05-05

Tina Thornell, ordförande
Joakim Daleke, vice ordförande
Hans Olzon, sekreterare
Cecilia Hallstensson, ledamot
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Lotta Karlsson, ledamot
Karl Svennersten, ledamot
Matti Hellgren, suppleant

Under perioden 2011-05-05 till 12-31

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

Revisor

På årsmötet valdes en ny revisor och revisorssuppleant för föreningen:

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 valdes åter Nadja Thörnquist.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av Winquist & 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.

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 medlem och tidigare styrelsemedlem, ansvarar för uthyrningen av garaget samt extraförråden.

Styrelsesammanträden

Under perioden har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete

Förutom sedvanligt styrelsearbete lägger ledamöterna tid på de ansvarsområden de har. Sammantaget beräknar styrelsen att omkring 1650 arbetstimmar har lagts ned på styrelsearbetet.

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 jobbar naturligtvis utefter detta och fokuserar på att skapa ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla boende i föreningen.

Överlåtelse och upplåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 12 överlåtelse av bostadsrätter.

Bostadshus

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2011 är 178 av dessa bostadsrätter och 24 upplåts med hyresrätt. Det har skett ett byte av en hyresgäst samt en överlåtelse av en hyreslägenhet (från förälder till barn).

Föreningens lokaler

Föreningen har 10 lokaler som hyrs ut till lokalhyresgäster. Under året har befintliga avtal som löpt ut förlängts. Ytterligare en lokal, tidigare uthyrd som kontorslokal på 84 kvm används nu som gemensamhetslokal för BRF-medlemmar. Denna lokal är ursprungligen en lägenhet.

Garageplatser

Föreningen har 121 garageplatser. Det är en ständig kö men inom rimlig tid kan de boende i föreningen få en garageplats.



Information till boende inom föreningen

Under 2011 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.

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.

Trivselgrupp

Trivselgruppen upplöstes under början av året då det egentliga behovet inte finns längre. När föreningen startade hjälpte denna grupp till med bland annat trivselregler, arrangemanget av gårdarna samt färgval till huset. Städ dagar och trivselarrangemang anordnas numera av styrelsen. Alla medlemmar är alltid välkomna att maila eller skriva till styrelsen om man har nya idéer och förslag. Styrelsen får in många bra idéer som också genomförs.

Föreningens fyndrum

Fyndrummet är en del av det kretsloppstänk föreningen har och är mycket populärt. Många fina fynd görs här och här finns även utlåning av bord, stolar samt glas. Ansvariga för fyndrummet är Karin Porserud och Nadja Thörnquist. De får även hjälp av flera medlemmar som håller ordning där.

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

Efter årsmötet genomfördes en undersökning, av styrelsen, om intresset av inglasning av balkonger. Detta är ett underlag för den balkonggrupp som startades därefter och som driver frågan samt söker bygglov. Om bygglov erhålls kommer medlemmarna att få underlag för balkonginglasning och därefter rösta om detta.

Energisparprojektet

Föreningen har under ett flertal år arbetat aktivt med att minska sin energiförbrukning och miljöpåverkan. 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.

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	2011	2010*	2009	2008	2007
Förbrukning normalårs-korrigerat (MWh)	1842	2204	2345	2274	2225
Besparing 2011 jämfört mot tidigare år normalårs-korrigerat (MWh)	-	362	502	432	383
Besparing %	-	16%	21%	19%	17%

Elförbrukning

År	2011	2010*	2009	2008
Förbrukning (MWh)	601	672,2	740,6	794,2
Besparing 2011 jämfört mot tidigare år (MWh)	-	71	140	193
Besparing %	-	11%	19%	24%

Total energibesparing

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

* 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.

Klimatpåverkan

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

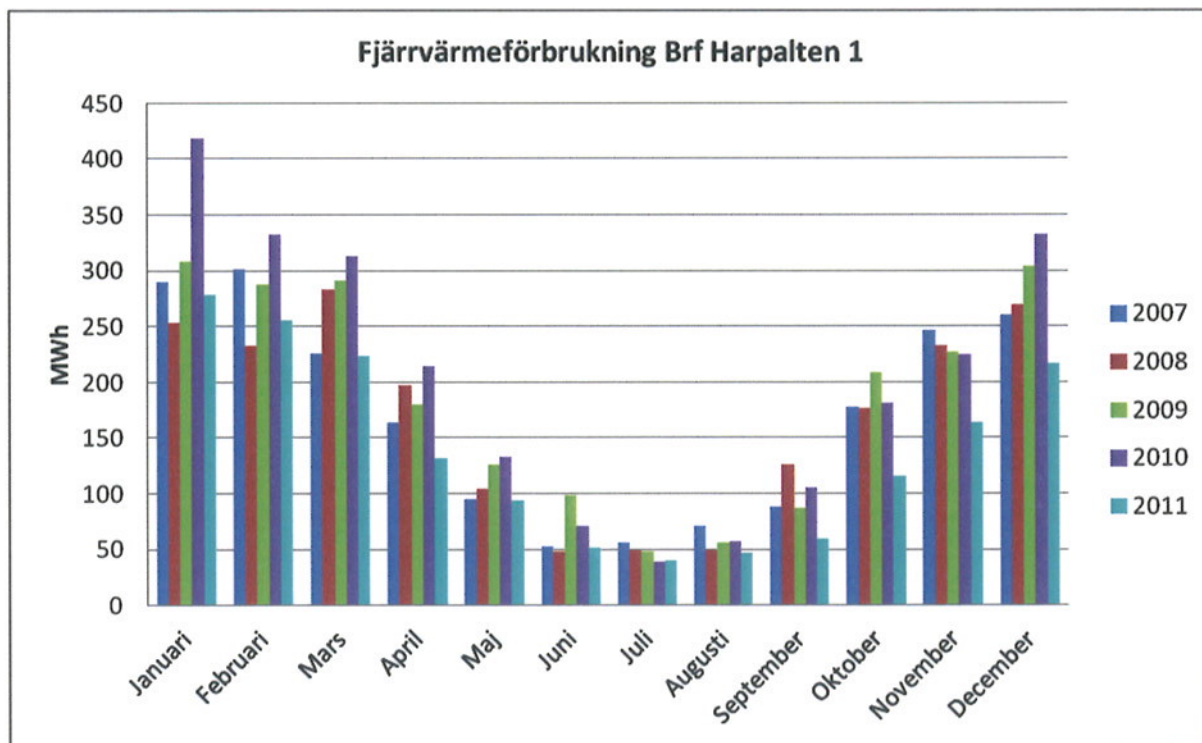
ew



finns många olika sätt att beräkna detta på, men vi har valt att basera den på Naturvårdsverkets beräkningsmodell.

Vi har valt att jämföra 2011 med 2009 p.g.a. den jämförelsestörande posten under 2010.

Fastighetens utsläpp		Före projekt	Efter projekt	Minskning	Minskning (%)
Stoft	kg/år	55	43	11	20,7%
VOC	kg/år	89	71	19	20,8%
SO2	kg/år	396	315	81	20,4%
Nox	kg/år	519	412	107	20,5%
CO	kg/år	1 161	920	241	20,8%
CO2ekv	ton/år	352	281	72	20,3%
CO2ekv / yta	g/m ² *d	32	26	7	20,3%



lin

[Handwritten signature]

Projekt och större arbeten som har gjorts under 2011

Ombyggnad av lokal till gemensamhetslokal

En före detta hyreslokal i 11A, från början en lägenhet, i bottenvåningen mot gården renoverades till en gemensamhetslokal. Iordningställandet skedde under januari tom mars. I lokalen iordningställdes även ett övernattningsrum där fyra personer kan övernatta. Lokalens tak samt väggar mot angränsande lägenheter har ljudisolerats. Lokalen döptes till Haren och invigningsfest hölls i april. Under året har lokalen frekvent varit utlånad och bär sina egna kostnader.

Extraförråd i källaren

Under året har ytterligare 16 extraförråd byggts i källaren och hyrts ut.

Takskydd för snöröjning

En sista komplettering av takskydd har gjorts för en säker arbetsmiljö för snöröjare.

Komplettering av belysning på nedre gården

För en säker boendemiljö har en lampa på nedre gården installerats. Bakom lilla miljöhuset har vi samtidigt förbättrat ljuset med två lampor som ger en bättre spridning.

Spolning och genomgång av utomhusbrunnarna sep 2011

För att få en maximal vattenavrinning från gården spolades utomhusbrunnarna vertikalt och horisontellt.

Genomgång av stammarna

Enligt årsredovisningen 2010 planerades det att spola stammarna. Efter kontroll genom att filma stammarna, visade det sig att detta inte behövdes, men i den övre delen av tre stammar krävdes en rensning vilken också utförts. Om 2-3 år är det dags för en ny kontroll.

Rengöring av radiator- och värmesystemet

Under hösten tillfördes rengöringsvätska i båda systemen som fick verka i ca en månad för att lösa upp genom åren uppkomna ansamlingar i rör och radiatorer. Därefter spolades en antikorrektionsvätska in i systemen i förebyggande syfte. Sedan slutet på året finns också s.k. avgasare installerade i undercentralen för att kontinuerligt ta bort luft i systemen för att förebygga korrosion och skapa ett bättre vattenflöde.

Rengöring i ventilationskanaler

Kontroll av frånluftskanaler samt mätning av tilluft har gjorts i alla lägenheter. Under genomgången fick ett 40-tal lägenheter anmärkningar, allt från igensatta kanaler till motordrivna fläktar. Dessa boende har fått till sista december på sig för att åtgärda detta. När detta är genomfört fortsätter arbetet med justering av flöden så att den obligatoriska ventilationskontrollen kan genomföras.

Trapphus

Under året har kantstenar och takplattor bytts ut.

Planer för 2012 och framåt

Fiberinstallation för TV/bredband & telefoni

Nu uppgraderas huset med installation av fiber till varje lägenhet och avtal tecknas med en kommunikationsoperatör som ska ge ett öppet nät med ett brett utbud av tjänsteleverantörer. Detta innebär större valfrihet och lägre kostnader.

Ytterportar

För att skapa en säker boendemiljö är det nu dags att börja byta ut portarna och även se över kodlåsen. I början av året kommer de stora portarna som vetter mot Brännkyrkagatan att bytas ut. Därefter kommer de resterande portarna löpande att bytas ut vid behov.

Gården

Delar av planteringarna på nedre gården kommer nu att fräschas upp så att det blir fina planteringar året om. Vägen upp från Brännkyrkagatan, vid sidan av huset, kommer att repareras och asfalteras om. En bänk kommer att ställas upp vid boulebanan samt ett par cykelställ kommer ställas upp på övre gården.

Aktivitetsrummet

Under våren kommer det inre rummet att iordningställas för fysiska aktiviteter. Ett mindre gym med aktiviteter som passar för alla åldrar iordningställs. Sedan tidigare finns det i det yttre rummet ett pingisbord, ett mini-pingisbord samt en darttavla.

Ventilationskontrollsuppföljning samt OVK

Ett 40-tal lägenheter hade fått nedslag för ej korrekt ventilation i från- och tilluft. Dessa anmärkningar följs nu upp så att de har åtgärdats. Därefter sker kontroll av luftflödena samt optimering inför en obligatorisk ventilationskontroll som skall vara godkänd i december 2012.

Trapphus

Som nämnts i tidigare berättelser så är det dags för en uppfräschning av trapphusen. Vi har sedan tidigare gått igenom trapphusen och påbörjat olika delar av projektet. När det nu kommer till målning beslöt vi att ta ett större grepp och se över färgsättningen för att modernisera. Under 2012 kommer vi att ta in offerter för målning där det behövs och fortsättningsvis även för modernisering med enhetliga färgskalor. Genomförandet av detta arbete kommer att delas upp under flera år.

by

9
OK
J. G. W.

Ekonomisk redovisning

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt stabil med en stark balansräkning. Föreningens lån uppgick vid utgången av 2011 till ca 131,9 mkr jämfört med 133,3 mkr året innan. Amortering har gjorts med 1,387,500 kronor. Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Föreningen hade vid utgången av verksamheten en hög likviditet i form av egen behållning på bankkontot. Vid 2011 års utgång uppgick medlen i kassa och bank till 5,801 mkr.

Föreningens ekonomi under år 2011

För år 2011 uppvisar föreningen ett negativt resultat om 680 102 kronor. Resultatet härrör sig främst från reparationer, investeringar och trivselhöjande kostnader:

- Fortsatt arbete med förra årets nyinstallerade ventilationssystem.
- Rengöring, korrosionsbehandling och avluftning av radiatorsystemet.
- lordningsställande av gemensamhetslokalen.
- Komplettering av snörasskydd och säkerhet på tak.

Vi har gjort avskrivningar på ventilationssystemet samt komplettering av snörasskydd och takstegar men tagit hela kostnaden 2011 för övriga reparationer och investeringar.

Vattenkostnaden blev högre jämfört med föregående år pga. att vi år 2010 utförde tvätt/hydrofobering av fasaderna, avläsning av mätaren gjordes dock inte förrän på våren 2011 och därför belastas kostnaden först 2011.

Kostnaden för sophämtning blev lägre 2011 jämfört med 2010 dels pga feldebiterad avgift 2010 som vi fick krediterat i år samt lägre totalkostnad.

Ett glädjande resultat är att vi har sänkt kostnaderna för el och värme under 2011, läs mer under Energisparprojektet.

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

Tomträttsavgälden för 2011 uppgår till 1,631 tkr, en ökning med ca 161 tkr jämfört med 2010. 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.

Förvaltningskostnaderna för 2011 uppgår till 1,43 mkr, en ökning med ca 370 tkr jämfört med föregående år (se not 4), detta pga. högre kostnader för konsulttjänster i samband med ventilationsprojektet.

Styrelsearvodet skiljer sig pga att vi år 2009 ersatte styrelsen för 13 månader, år 2010 för 11 månader och år 2011 för 12 månader.

Räntekostnaderna har ökat med 821 tkr jämfört med 2010 pga högre marknadsräntor.

Vi har under året lagt om flera lån till ny bank med bättre villkor och betalat av ytterligare på våra samlade skulder.

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 2011 uppgick soliditeten till 66,1 procent jämfört med 65,7 procent året innan. En allmän tumregel är att soliditeten inte får understiga 25 procent för att nya långfristiga lån ska godkännas.

Nytt för årets årsredovisning är redovisning i form av nyckeltal. I år har vi valt att jämföra åren från 2008 till 2011.

NYCKELTAL	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning kr	16 769 190	16 508 107	16 945 902	16 441 448
Resultat kr	-680 102	-607 450	213 335	-1 717 487
Kassalikviditet % *	150%	150%	257%	153%
Kassaflöde kr	-3 014 376	-3 312 867	2 620 988	6 132 478
Fond för yttre underhåll kr	2 535 200	2 535 200	1 527 800	1 527 800
Årsavgifter per m2 bostadsyta kr	500	497	492	488
Lokal & Garage intäkt kr	8 829 206	8 627 022	9 137 370	8 696 591
Lån per m2 bostadsyta kr	8 310	8 398	8 564	8 670
Genomsnittlig skuldränta % *	3,29%	2,63%	2,94%	4,79%
Fastighetens belåningsgrad % *	33,35%	33,53%	34,32%	34,61%
Taxeringsvärde kkr	398 000	393 600	335 800	335 800
Elkostnad/kvm totalyta	33	43	39	43
Värmekostnad/kvm totalyta	66	78	71	64
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	10	12	12
Driftskostnader/kvm totalyta	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.

ey

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

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 -680 102 kronor balanseras i ny räkning, samt att 1 194 000 kronor avsätts till fond för yttre underhåll och att ianspråktagande av yttre fond görs med 2 192 000.

Ingående balanserat resultat	- 9 784 011
Årets resultat	<u>- 680 102</u>
Totalt	-10 464 113

Disponeras för:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar.	1 194 000
Ianspråktagande av yttre fond	2 192 000
Balanseras i ny räkning	<u>- 9 466 113</u>
Summa	-10 464 113

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	16 769 190	16 508 107
Övriga rörelseintäkter		43 321	15 000
		16 812 511	16 523 107
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-2 547 679	-2 916 755
Driftskostnader	3	-4 535 718	-5 075 969
Förvaltningskostnader	4	-1 434 235	-1 064 099
Tomträttsavgäld		-1 631 700	-1 470 600
Fastighetskatt		-934 252	-973 954
Fastighetsförsäkring		-194 128	-168 187
Avskrivningar	5	-2 059 437	-2 005 243
Rörelseresultat		3 475 362	2 848 300
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 532	67 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 357 767	-3 537 045
Resultat efter finansiella poster		-782 873	-620 916
Resultat före skatt		-782 873	-620 916
Skatt		102 771	13 466
Arets resultat		-680 102	-607 450



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	396 385 560	397 499 529
Inventarier	7	35 236	-
		396 420 796	397 499 529
Summa anläggningstillgångar		396 420 796	397 499 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 994	887
Övriga fordringar	8	289 119	270 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	541 988	458 416
		857 101	729 624
Kortfristiga placeringar	10	62	62
Kassa och bank		5 801 357	8 815 732
Summa omsättningstillgångar		6 658 520	9 545 418
SUMMA TILLGÅNGAR		403 079 316	407 044 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		255 923 306	255 923 306
Upplåtelseavgifter		18 749 638	18 749 638
Yttre fond		2 535 200	2 535 200
		277 208 144	277 208 144
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 784 010	-9 176 561
Årets resultat		-680 102	-607 450
		-10 464 112	-9 784 011
Summa eget kapital		266 744 032	267 424 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	131 890 250	133 277 750
		131 890 250	133 277 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		502 853	2 594 092
Skatteskulder		-15 092	24 610
Övriga skulder		366 284	141 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 590 989	3 583 181
		4 445 034	6 343 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 079 316	407 044 947

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	229 874 000	229 874 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-782 873	-620 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 059 437	2 005 243
Justering för post som inte ingår i kassaflödet	102 771	13 464
	1 379 335	1 397 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 379 335	1 397 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-127 477	98 524
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 898 030	1 294 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-646 172	2 791 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-980 704	-3 456 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-980 704	-3 456 843
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 387 500	-2 647 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 387 500	-2 647 250
Årets kassaflöde	-3 014 376	-3 312 867
Likvida medel vid årets början	8 815 732	12 128 599
Likvida medel vid årets slut	5 801 356	8 815 732

bn

af
af
af

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

EW

Noter

Not 1 Intäkter

Intäkter per rörelsegren

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror bostäder	2 384 518	2 298 999
Hyror lokaler	6 847 695	6 642 360
Garage	1 359 297	1 362 148
Årsavgifter	5 555 465	5 582 082
Fastighetsskatt	622 214	622 514
Öres utjämn	1	4
Summa	16 769 190	16 508 107

Not 2 Reparation och underhåll

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Reparation/underhåll bostäder	270 386	142 296
Reparation/underhåll lokaler	33 663	6 539
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	184 321	252 973
Reparation/underhåll tvättstuga	66 760	63 976
Reparation/underhåll installationer	423 227	421 869
Reparation/underhåll värme	358 086	9 607
Reparation/underhåll ventilation	73 401	43 098
Reparation/underhåll VA/Sanitet	196 193	-
Reparation/underhåll hissar	262 622	126 730
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	7 129	1 549 474
Föreningslokal	650 822	-
Reparation/underhåll övrigt	15 469	294 161
Markytor	-	6 033
Reparation/underhåll garage o p-platser	5 600	-
Summa	2 547 679	2 916 756





Not 3 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
El	738 259	963 173
Värme	1 461 779	1 735 765
Vatten/avlopp	409 827	220 831
Sophämtning	428 141	410 986
Sophämtning återbet. RagnSells feldebiterat 2010/2011	-115 851	
Fastighetskötsel	647 110	536 207
Jourkostnader	10 281	21 515
Städning	296 989	287 618
Trädgårdsskötsel	159 829	210 150
Snöröjning	222 637	510 682
Sotning	13 867	14 129
Besiktningkostnader	20 034	11 487
Kabel-tv	35 564	33 977
Inköp material och varor	147 058	114 415
Övriga fastighetskostnader	60 194	5 035
Summa	4 535 718	5 075 970

Not 4 Förvaltningskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	301 645	319 151
Konsultarvoden W & Ö	35 990	2 967
Konsultarvoden	292 815	113 446
Styrelsearvode	462 000	378 000
Sociala avgifter	133 495	110 708
Revisionsarvode	16 140	13 394
Bankkostnader	9 288	8 306
Tele-och datakommunikation	26 120	41 764
Advokatkostnader	22 000	16 000
Kontorsmaterial	601	4 938
Övriga administrativa kostnader	59 141	55 425
Övriga riskkostnader	75 000	
Summa	1 434 235	1 064 099

Not 5 Avskrivningar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader	1 938 684	2 003 798
Gårdsombyggnad	111 944	-
Inventarier	8 809	1 445
Summa	2 059 437	2 005 243

BR

[Handwritten signatures]

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	407 182 476	399 247 863
-Nyanskaffningar	936 659	3 456 843
-Gårdsombyggnad	-	4 477 770
	408 119 135	407 182 476
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 682 947	-7 679 149
-Årets avskrivning enligt plan	-2 050 628	-2 003 798
	-11 733 575	-9 682 947
Redovisat värde vid årets slut	396 385 560	397 499 529
Taxeringsvärde byggnader:	218 000 000	217 000 000
Taxeringsvärde mark:	180 000 000	176 600 000
	398 000 000	393 600 000

Not 7 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 731	48 686
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	92 731	48 686
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 686	-47 241
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-8 809	-1 445
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-57 495	-48 686
Utgående redovisat värde för inventarier	35 236	-

Not 8 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran skattekonto	23 490	21 716
Förskottsbet moms januari hyror	265 629	248 605
	289 119	270 321





Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkringspremie	72 113	67 391
Tomträttsavgäld	448 200	367 650
Övrigt	21 675	23 375
	541 988	458 416

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Räntebärande värdepapper	62	
	62	-

Not 11 Eget kapital

	Insatser/upplåtelser/avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	274 672 944	2 535 200	-9 176 560	-607 450
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg. års resultat			-607 450	607 450
Avsättning yttre fond		1 180 800	-1 180 800	
lanspråktagande yttre fond		-1 180 800	1 180 800	
Årets resultat				-680 102
Vid årets slut	274 672 944	2 535 200	-9 784 010	-680 102

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings-tidpunkt
Nordea Hypotek 88264	25 000 000	4,77%	2012-09-19
SEB 3329	29 745 000	3,14%	2012-03-21
SEB 3531	24 756 250	3,14%	2012-03-21
SEB 4155	24 756 250	3,27%	2012-04-28
SEB 4376	27 632 750	3,14%	2012-03-21
SUMMA	131 890 250		

Handwritten signature

Handwritten signatures

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	607 160	519 109
Upplupna räntor	348 300	594 357
Förutbetalda hyror o avgifter	2 316 371	2 090 727
Övrigt	319 158	378 988
	3 590 989	3 583 181

Underskrifter

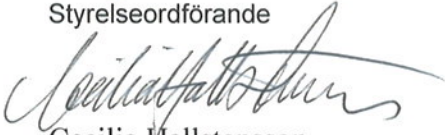
Stockholm den 22 Mars 2012



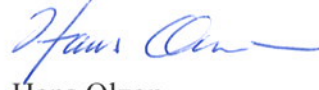
Tina Thornell
Styrelseordförande



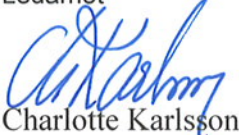
Joakim Daleke
Vice ordförande



Cecilia Hallstenson
Ledamot



Hans Olzon
Ledamot



Charlotte Karlsson
Ledamot

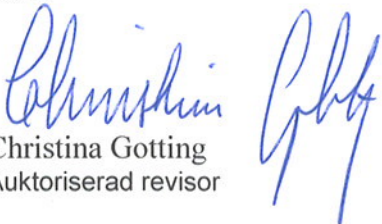


Karl Svennersten
Ledamot



Jan-Erik Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2012



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Harpalten 1 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss 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 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Harpalten 1 för år 2011.

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.

Revisorerna ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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.

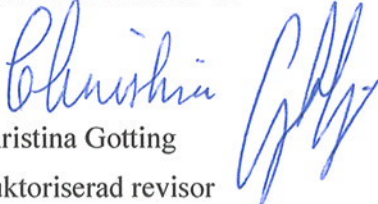
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2012-03-30


Christina Gotting
Auktoriserad revisor