

Bostadsrättsföreningen Härden 117

Organisationsnummer: 769611-8913

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2, 3, 4
Resultaträkning	5
Balansräkningar	6,7
Bokslutskommentarer	8, 9, 10
Revisionsberättelse	

**BRF HÄRDEN 117**

Organisationsnr: 769611-8913

**ÅRSREDOVISNING 2010**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Härden 117 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Brf Härden 117 bildades 2005-11-14 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Hyran 3 2010-12-17 genom förvärv av bolaget Fastighets AB Sollentuna Hyran 3, org nr 556827-0713. Föreningen startade då sin verksamhet. Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Pilvägen 24-46. Föreningen består av 120 lägenheter. 2010-12-31 hade föreningen 86 bostadsrätter, 33 hyreslägenheter och 1 vakans.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I premien ingår extra försäkring för bostadsrättshavarna.

**Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-06-16 haft följande sammansättning.

Ordinarie	Mikael Blom Reimund Kerer Irene Wallin Thomas Sehlán Margareta Fredriksson	ordförande
Suppleant	Christian Bruna-Rojas	
<b>Revisorer</b>		
Ordinarie	Per Engzell	KPMG (Vald på extra föreningsstämma 2011-03-08)
Suppleant	Jan-Ove Brandt	KPMG (Vald på extra föreningsstämma 2011-03-08)
<b>Valberedning</b>	Torsten Höglund Christer Gidlund Elisabeth Toulise Ali Fadirouz	Sammanställande (Vald på extra föreningsstämma 2011-03-08) " " "

**Garage, parkeringsplatser och förråd**

I fastigheten finns 55 garage, 12 parkeringsplatser, 3 motorcykelplatser och 20 extraförråd för uthyrning.

A

## Förvaltning

Fastighetsskötseln, den ekonomiska förvaltningen samt städning har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Förutom med Emvix har avtal upprättats med en rörfirma och en elfirma.

Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Samtliga kontrakt som Sollentunahem hade har gått igenom och förnyats. Detta gäller bland annat hiss-skötsel och underhåll, jour för hiss-stopp, sophantering m.m.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under 2010. Dessutom har 2 st extra föreningsstämmor hållits.

## Historik

Bostadsrättsföreningen Härden 117 bildades redan den 14 november 2005 och en interimstyrelse valdes. Ledamöterna Mikael Blom, Margareta Fredriksson, Reimund Kerer och Thomas Sehlán har arbetat i styrelsen ända sedan dess.

Från den 14 november 2005 och fram till övertagandet av fastigheten Pilvägen 24–46 den 17 december 2010 har mycket arbete och tid lagts ned på kontakter med Sollentunahem, insamling av godkännande för ombildningen, information ut till hyresgästerna, dörrknackning, enkätutdelning och -insamling m. fl. arbetsuppgifter, för att få ombildningen till stånd.

## Ombildningskonsulten Jan Bjurfors

På mötet den 14 november 2005 antogs Jan Bjurfors som ombildningskonsult. Bjurfors har bistått styrelsen genom hela ombildningsprocessen, sänt ut information till de boende m.m.

Den 22 november 2010 hölls ett informationsmöte för styrelsen på Bjurfors kontor inför övertagandet. På detta möte bestämdes den slutliga arbetsfördelningen inför övertagandet.

## Medlemsantal

I april 2011 består föreningen av 92 röstberättigade medlemmar dvs. köpta lägenheter, 2 föreningsägda lägenheter samt 26 hyreslägenheter.

## Styrelsemöten/träffar

Styrelsen har sedan augusti 2010 haft regelbundna möten. Dessa möten har skett veckovis, ibland som protokollförda styrelsemöten och ibland enbart som diskussionsmöten utan protokoll.

Samtliga möten med styrelsen har skett hemma hos styrelseledamöterna då ingen föreningslokal finns.

## Medlemsmöten

Årsmöte hölls den 16 juni 2010 i Sollentunahems lokal i Helenelunds centrum. Ett förberedande möte inför ombildningen hölls den 16 september och köpstämman hölls den 27 oktober. De två sistnämnda mötena hölls i Helenelundsskolans aula, då centrumlokalen saknar både möbler och teknisk utrustning.

## Medlemskontakter

Hemsida

Bjurfors har lagt upp en hemsida för föreningen som nås via [www.brharden117.se](http://www.brharden117.se). Styrelsen tar nu över accessen och skötseln av hemsidan.

*A*

Ett styrelserum planeras att inrättas i källaren. Där kan den apparatur som är nödvändig för det nya låssystemet stå. Styrelsen har för avsikt att finnas där vid vissa tider för att svara på frågor och ge information till de boende.

### **Kontakter med de övriga bostadsrättsföreningarna i området**

Bostadsrättsföreningen Pillunden har samma förvaltare som Härden 117. Genom detta avser styrelsen kunna göra effektiva inköp och upphandlingar samt samkörningsvinster. Viss kontakt hålls även med de övriga bostadsrättsföreningarna i området.

### **Fastighetens status**

Redan den 27 december 2010 kom den första jourutryckningen för läckande vattenrör i källaren. Rör och ledningar behöver gås igenom och ses över. Detta samt övrigt underhåll kommer att framkomma av den så kallade due dilligence som styrelsen fått godkännande för. Efter denna rapport kommer det framtida underhålls-, reparations- och upprustningsbehovet att klargöras.

Under tiden har styrelsen mycket arbete med att reda ut frågor gällande gränsdragning mellan Sollentunahems ansvar och styrelsens åtaganden när det gäller gamla uppkomna fel/problem.

Föreningen är ansluten till och medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

### **Sålda respektive utflyttade lägenheter**

Sedan den 17 december 2010 och t.o.m. april 2011 har 6 lägenheter annonserats ut till försäljning. Två lägenheter har sagts upp och tillfallit föreningen. Dessa två avses att hyras ut.

### **Framtida planer**

Den underhållsplan som ska upprättas måste ligga till grund för föreningens framtida planer. Det gäller vad behöver göras först? Hur ska det finansieras? Detta är frågor som stämman tar ställning till och styrelsen får då en arbetsplan.

Styrelsen avser också att på sikt inrätta olika arbetsgrupper knutna till styrelsen. Till exempel en trädgårdsgrupp, en fastighetsgrupp, en trivselgrupp eller liknande. Regelverk och former för detta måste dock upprättas. En fråga för en stämma att ta ställning till är då hur ska dessa personer arvoderas?

### **Råd till den nya styrelsen**

Inom styrelsen har inte funnits någon utsedd kassör. Styrelsen ser nu att det kan bli väl betungande för ordförande att även hantera fakturor. Styrelsen rekommenderar den nya styrelsen att utse en kassör.

Vi önskar den nya styrelsen lycka till med sitt uppdrag!

### **Slutord**

Ledamöterna tackar för det förtroende stämman givit dem. Styrelsen har efter bästa förmåga och kunskap arbetat för allas vårt bästa i alla avseenden. Arbetet har bitvis varit betungande, mest för Mikael Blom och Reimund Kerer, men inom styrelsen har rått en god kamratanda och vi har hjälpts åt.

Det har varit ett trevligt och lärorikt uppdrag att få arbeta i styrelsen för Härden 117!



**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Årets resultat	-46 313
disponeras på följande sätt	<u>-46 313</u>
i ny räkning balanseras	-46 313

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*M*

# BRF HÄRDEN 117

5 (10)

Organisations nr: 769611-8913

## RESULTATRÄKNING

		<i>01-01</i>
BELOPP I SKR		<del>2010-12-17</del>
		<u>2010-12-31</u>
<b>INTÄKTER</b>		
Nettoomsättning	Not 1	234 679
		<u>234 679</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftkostnader	Not 2	-171 817
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		-6 398
Avskrivningar		-15 846
Summa fastighetskostnader		<u>-194 061</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 618</b>
<i>Finansiella poster</i>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 931
Summa finansiella poster		<u>-86 931</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-46 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 313</b>

# BRF HÄRDEN 117

6 (10)

Organisations nr: 769611-8913

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR

2010-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 3 116 280 859

Summa materiella anläggningstillgångar

116 280 859

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

Not 4 50 000

**Summa anläggningstillgångar**

**116 330 859**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 5 65 315

Summa kortfristiga fordringar

65 315

##### *Kassa och bank*

Bank

10 002 565

**Summa omsättningstillgångar**

**10 067 880**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**126 398 739**

*H*

# BRF HÄRDEN 117

7 (10)

Organisations nr: 769611-8913

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR

2010-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	Not 6	
Insatser		68 870 352
Summa bundet eget kapital		68 870 352
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		0
Årets resultat		-46 313
Summa fritt eget kapital		-46 313
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 824 039</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 7	56 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		17 919
Övriga skulder	Not 8	82 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	1 474 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 574 700</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 398 739

#### Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut  
Fastighetsinteckningar  
Ansvarsförbindelser

56 000 000

Inga





## Bokslutskommentarer och noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

### Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs sig,

### Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

### Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Ingen avsättning sker enligt stadgarna § 48.

### Avskrivning byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 75 år med 0,5 % av byggnadens bokförda värde.

### Förvärv av fastighet/bolag

Redovisning av fastighetsköp via bolag har redovisats enligt FAR SRS RedU 9 alternativ 2, varvid försäljningen av fastigheten kan jämföras med en utdelning som enligt BFNAR 2003:3 (1) ska ses som en återbetalning av investeringen i aktierna, om det är uppenbart att det är en återbetalning.

Posten Aktier i dotterföretag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen, och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

2010-12-31

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Styrelsen

Arvode förtroendevalda år 2005-2010	204 000
Sociala kostnader	64 095
Summa arvoden och ersättningar	268 095

Detta utgör initialkostnad och har aktiverats på byggnad.

#### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter	234 679
-------------------------------	---------

#### Not 2 Driftskostnader

Revisionsarvode	15 000
Fastighetsskötsel och kameral förvaltning	13 369
Städning	4 550
El	19 567
Uppvärmning	80 642
Vatten	10 842
Sophämtning	8 192
Fastighetsförsäkring	2 505
Snöröjning och sandning	17 150

171 817 //

2010-12-31

Not 3 **Byggnader**Anskaffn.värde byggnader  
Årets avskrivning

77 121 955

-15 846

77 106 109

Mark

39 174 750

Summa bokfört värde byggnad och mark

116 280 859

Taxeringsvärde:

Byggnader

57 315 000

Mark

30 227 000

87 542 000

Not 4 **Andelar i koncernföretag**50 000 aktier i Fastighets AB Sollentuna Hyran 3,  
org nr 556827-0713  
Bolaget är under avveckling.

50 000

Not 5 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring

65 315

Not 6 **Eget kapital**

	Insatser	Bal resultat	Resultat
Förändring under året	68 870 352	0	
Årets resultat			<u>-46 313</u>
Belopp vid årets utgång	68 870 352	0	-46 313

Not 7 **Skulder till kreditinstitut**Långgivare:

Swedbank

Räntesats

2,88%

Bundet tom

2011-12-09

14 000 000

Swedbank

3,72%

2013-10-25

14 000 000

Swedbank

4,43%

2015-10-26

14 000 000

Swedbank

4,73%

2017-10-25

14 000 000

56 000 000Not 8 **Övriga skulder**

Skuld till medlemmarna, årsavgift december

82 067

19

2010-12-31

Not 9 **Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

Arbetsgivaravgift	64 095
Räntekostnader fastighetslån	86 931
Revision	15 000
Styrelsearvoden	204 000
Ei	19 567
Värme	80 642
Vatten	10 842
Snöröjning	17 150
Sophämtning	8 192
Lagfartskostnad	968 295
	<u>1 474 714</u>

Sollentuna 2011-05-09



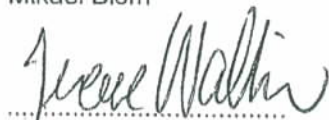
Mikael Blom



Reimund Kerer



Thomas Sehlán



Irene Wallin



Margareta Fredriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-05-09



Per Engzell

KPMG

Auktoriserad revisor