

Bostadsrättsföreningen Härden 117

Organisationsnummer: 769611-8913

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31

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 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Härden 117 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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. 2011-12-31 hade föreningen 92 bostadsrätter, 3 föreningsägda lägenheter och 25 hyreslägenheter. Total bostadsyta 8 591 kvm. Total lokalyta 223 kvm.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-25 haft följande sammansättning.

Ordinarie	Bo Samuelsson Christian Bruna-Rojas Elke Erkers Thomas Sehlan Elisabeth Toulis Irene Wallin	ordförande (timeout 2011-08-23, avgick 2011-11-11)
Suppleant	Maria Wassholm	(avgick 2011-12-12)
Revisorer		
Ordinarie	Per Engzell	Per Engzells Revisionsbyrå AB
Suppleant	Jan-Ove Brandt	KPMG
Valberedning	Ove Berg Janet Gröhn Ali Fadrious	Samman kallande (avflyttad juli 2011)

Garage, parkeringsplatser och förråd

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

Förvaltning

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

Förutom med Emvix har avtal upprättats med Schenker för service av garageport.

Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Styrelsen har hållit 26 protokollförda sammanträden under 2011. 1 st extra föreningsstämma har hållits 8 mars 2011 och årsstämman hölls den 25 maj 2011.

Föreningen är ansluten till och medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

Medlemsantal

I april 2012 består föreningen av 93 röstberättigade medlemmar dvs. köpta bostadsrätter, 2 föreningsägda lägenheter samt 25 hyreslägenheter.

Styrelsemöten/träffar

Styrelsen har under 2011 haft regelbundna möten. Dessa möten har skett veckovis, ibland som protokollförda styrelsemöten och ibland enbart som diskussionsmöten utan protokoll.

Fr o m november har styrelsemötena hållits i styrelserummet som då var färdigställt.

Medlemskontakter

Föreningens hemsida nås via www.harden117.se

Styrelserummet, Pilv 44, är öppet varje helgfri måndag mellan 18.30-19.30. Där träffar du representanter från styrelsen som du kan ställa frågor till.

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.

Sålda respektive utflyttade lägenheter

Under 2011 har 15 st överlåtelser beviljats av styrelsen. Tre lägenheter har sagts upp och tillfallit föreningen. Två av dessa är uthyrda till företag och den 3:e avses att säljas.

Framtida planer

Den underhållsplan som har upprättats ligger till grund för föreningens framtida planer. Det gäller vad som behöver göras först? Hur ska det finansieras?. De större frågorna kommer stämman att få ta ställning till.

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.



Händelser under året

VÅRA HYRESGÄSTER

Efter förhandling med Hyresgästföreningen beslöts att hyrorna för våra hyresgäster gick upp med 2% fr o m 1 oktober 2011.

SKALSKYDDET (APTUSSYSTEMET)

Under hösten blev vårt nya bricknyckelsystem (Aptus) färdiginstallerat. Det innebär att vi nu väsentligt har ökat säkerheten i våra fastigheter.

PARKERINGSBOLAG

Vi har bytt parkeringsbolag från Q-Park till Nordisk Bevakningstjänst. De sköter "lappningen" runt våra hus och även på gården.

SANDLÅDA och DUSCH

Sandlådan bakom höghuset har vi tagit bort. Även duschen som i huvudsak tillhörde Brf Pillunden har också tagits bort. Där finns nu en härlig gräsmatta i stället.

FÖRENINGSLÄGENHETER

De två lägenheterna föreningen äger har renoverats och är nu uthyrda till två företag. En 3:a på Pilvägen 30 och en 2:a på Pilvägen 32. Även en 2-rumslägenhet i 46:an har renoverats och är numera såld.

HEMSIDAN

Föreningens hemsida är nu i gång. Den kommer efter hand att kompletteras med mer information. Du når hemsidan på www.harden117.se.

AVLOPP SOPRUMMET

På grund av ett flertal översvämningar i soprummet blev vi nödgade att gräva nytt avlopp som nu är kopplat till kommunens avloppssystem. Tidigare leddes vattnet till en s k "kista" som visade sig vara mättad.

ELAKA RÖTTER

Rensning av buskar och träd nära fasaderna har gjorts. Detta för att förhindra att "elaka" rötter tränger in i fasaden och därmed ökar risken för frostsador.

STAMSPOLNING

Stamspolning i alla stammar har gjorts av Ragnsells. Detta för att förhindra ev kommande översvämningar och att förhoppningsvis öka livslängden på stammarna.

STYRELSENUMMET

Styrelserummet som finns i källaren i höghuset har iordningställt. Där håller styrelsen numera sina möten.

VENTILBYTEN

Ventilbyten i källaren har gjorts vid två tillfällen. Detta för att de var uttjänta. Översyn av ventilerna i källaren är påbörjad.

EXPANSIONSKÄRL

Ett expansionskärl av koppar på vinden i port 44 har demonterats. Det fyllde inte längre någon funktion.

FRÅNLUFTSFLÄKTAR

De två frånluftsfläktarna på vinden i höghuset var gamla och dåliga. Dessa har bytts ut mot nya moderna fläktar.

M

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Balanserat resultat	-46 313
Årets resultat	<u>-204 540</u>
	-250 853

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras

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



Organisations nr: 769611-8913

RESULTATRÄKNING

		2011-01-01	2010-12-17
BELOPP I SKR		2011-12-31	2010-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	5 683 265	234 679
		<u>5 683 265</u>	<u>234 679</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	Not 2	-2 856 832	-171 817
Reparation och underhåll		-475 684	0
Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt		-161 660	-6 398
Avskrivningar		-394 655	-15 846
Summa fastighetskostnader		<u>-3 888 831</u>	<u>-194 061</u>
Rörelseresultat		1 794 434	40 618
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		217 319	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 216 293	-86 931
Summa finansiella poster		<u>-1 998 974</u>	<u>-86 931</u>
Resultat efter finansiella poster		-204 540	-46 313
Årets resultat		-204 540	-46 313

Organisations nr: 769611-8913

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 3	117 417 240	116 280 859
Inventarier	Not 4	41 640	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 458 880	116 280 859
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 5	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		117 508 880	116 330 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	235 595	65 315
Summa kortfristiga fordringar		238 095	65 315
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		12 183 677	10 002 565
Summa omsättningstillgångar		12 421 772	10 067 880
SUMMA TILLGÅNGAR		129 930 652	126 398 739



Organisations nr: 769611-8913

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	2011-12-31	2010-12-31
--------------	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

<i>Bundet eget kapital</i>	Not 7		
Insatser		72 874 035	68 870 352
Upplåtelseavgifter		21 168	0
Summa bundet eget kapital		<u>72 895 203</u>	<u>68 870 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-46 313	0
Årets resultat		-204 540	-46 313
Summa fritt eget kapital		<u>-250 853</u>	<u>-46 313</u>
Summa eget kapital		72 644 350	68 824 039

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>56 000 000</u>	<u>56 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		56 000 000	56 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		226 633	17 919
Övriga skulder	Not 9	0	82 067
Depositioner		25 000	0
Skatteskuld		161 660	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	<u>873 009</u>	<u>1 474 714</u>
Summa kortfristiga skulder		1 286 302	1 574 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	129 930 652	126 398 739
--	--------------------	--------------------

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	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 hänför 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.

	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	137 999	204 000
Sociala kostnader	43 359	64 095
Summa arvoden och ersättningar	181 358	268 095

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter (Föreg.år: Årsavgifter och hyresintäkter)	3 478 058	234 679
Hyresintäkter bostäder	1 727 612	0
Hyresintäkter garage/p-platser	352 567	0
Hyra förråd	47 766	0
Hyresintäkter övrigt	45 056	0
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	9 630	0
Övriga intäkter	22 576	0
	5 683 265	234 679

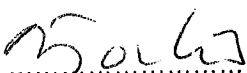
	2011-12-31	2010-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Arvoden och sociala kostnader	181 358	0
Revisionsarvode (7 500 avser 2010)	32 500	15 000
Fastighetsskötsel och kameral förvaltning	335 682	13 369
Städning	130 500	4 550
El	291 183	19 567
Uppvärmning	1 024 506	80 642
Vatten	266 669	10 842
Sophämtning	238 784	8 192
Fastighetsförsäkring	65 315	2 505
Snöröjning och sandning	55 775	17 150
Kabel TV-avgift	44 100	0
Konsultarvoden	37 696	0
Övriga kostnader	152 764	0
	<u>2 856 832</u>	<u>171 817</u>
Not 3 Byggnader		
Anskaffn.värde byggnader	77 121 955	77 121 955
Inköp under året	709 008	0
	<u>77 830 963</u>	<u>77 121 955</u>
Ackumulerad avskrivning	-15 846	0
Årets avskrivning	-389 155	-15 846
	<u>77 425 962</u>	<u>77 106 109</u>
Förbättringar	816 528	0
Mark	<u>39 174 750</u>	<u>39 174 750</u>
Summa bokfört värde byggnad och mark	117 417 240	116 280 859
Taxeringsvärde:		
Byggnader	57 315 000	57 315 000
Mark	30 227 000	30 227 000
	<u>87 542 000</u>	<u>87 542 000</u>
Not 4 Inventarier	47 140	0
Årets avskrivning	-5 500	0
	<u>41 640</u>	<u>0</u>
Not 5 Andelar i koncernföretag		
50 000 aktier i Fastighets AB Sollentuna Hyran 3, org nr 556827-0713 Bolaget är under avveckling.	50 000	50 000
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	67 027	65 315
Kabel TV	10 800	0
Förvaltning	112 498	0
Försäkringsersättning	44 280	0
Övrigt	990	0
	<u>235 595</u>	<u>65 315</u>

			2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Eget kapital				
	Upplåtelseavg.	Insatser	Bal resultat	Resultat
Belopp vid årets ingång		68 870 352		-46 313
Förändring under året	21 168	4 003 683	-46 313	46 313
Årets resultat				-204 540
Belopp vid årets utgång	21 168	72 874 035	-46 313	-204 540
Not 8 Skulder till kreditinstitut				
<u>Långivare:</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet tom</u>		
Swedbank	3,61%	2012-02-28	14 000 000	14 000 000
Swedbank	3,72%	2013-10-25	14 000 000	14 000 000
Swedbank	4,43%	2015-10-26	14 000 000	14 000 000
Swedbank	4,73%	2017-10-25	14 000 000	14 000 000
			56 000 000	56 000 000
Not 9 Övriga skulder				
Skuld till medlemmarna, årsavgift december			0	82 067
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror/avgifter			251 635	0
Arbetsgivaravgift			24 507	64 095
Räntekostnader fastighetslån			176 339	86 931
Revision			25 000	15 000
Styrelsearvoden			78 000	204 000
Ei			32 446	19 567
Värme			129 556	80 642
Vatten			22 240	10 842
Snöröjning			11 750	17 150
Sophämtning			47 917	8 192
Reparationer			73 619	0
Lagfartskostnad			0	968 295
			873 009	1 474 714

Sollentuna 2012-05-07



Bo Samuelsson



Elisabeth Toulis



Thomas Sehlán

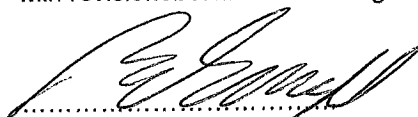


Elke Erkers



Christian Bruna-Rojas

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-05-08

Per Engzell
Aukt. revisor