

Bostadsrättsföreningen Härden 117

Organisationsnummer: 769611-8913

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

| Redovisningen omfattar | Sida |
|-------------------------------|------------------------|
| Förvaltningsberättelse | 1, 2, 3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkningar | 5, 6 |
| Bokslutskommentarer | 7, 8, 9, 10, 11 |
| Revisionsberättelse | |

Medlemsinformation

Garage, parkeringsplatser och förråd

I fastigheten finns 55 garageplatser, 21 parkeringsplatser, 3 motorcykelplatser och 22 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 Schindler för service av garageport. Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Styrelsen har hållit 19 protokollförda sammanträden under 2014.

Föreningen är ansluten till och medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

Medlemsantal

I februari 2015 består föreningen av 93 röstberättigade medlemmar dvs. köpta bostadsrätter samt 27 hyresrätter.

Styrelsemöten/träffar

Styrelsen har haft som målsättning att ha möten på tisdagar ojämnt veckor med undantag för sommar och juluppehåll.

Av mötena har nitton stycken varit protokollförda och övriga har varit diskussionsträffar utan protokoll.

Medlemskontakter

Föreningens hemsida nås via www.harden117.se

Styrelserummet, Pilv 44, är öppet varje tisdagar kl. 18:00 - 19:00 ojämnt veckor (dvs varannan vecka).

Medlemmar kan även mejla oss i styrelsen på styrelsen@harden117.se

Detta för att medlemmar enkelt ska kunna komma i kontakt med medlemmar i föreningens styrelse.

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.

Vi har haft sporadiska möten tillsammans med dem övriga föreningarna på Pilvägen och Stupvägen.

Sålda respektive utflyttade lägenheter

Under 2014 har 7 st överlåtelse beviljats av styrelsen.

Under året har ingen hyreslägenhet ombildats till bostadsrätt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 10% från och med oktober 2014.

Påbörjat stambytes processen och tecknat avtal med HSB som projektledare.

Bytt ut maskinparken i tvättstugan.

Rensat samt klippt ned träd/buskar på gården.

Fönstersmörjning i samtliga lägenheter.

Borttagning av lös betong på balkongnäsorna.

Återuppbyggnad av uteplatserna efter PCB-saneringen.

Se över föreningens underhållsplan

Fokus

Flerårsöversikt

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 6 411 | 6 259 | 5 872 | 5 683 |
| Res. Efter finansnetto | -163 | -1 941 | -699 | -205 |
| Soliditet | 55% | 55% | 56% | 56% |
| Likviditet | 384% | 216% | 368% | 966% |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 891 273 |
| Årets resultat | -162 819 |
| | <hr/> |
| | -3 054 092 |

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras -3 054 092

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2014-01-01 | 2013-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| BELOPP I SKR | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 410 980 | 6 259 336 |
| | | <u>6 410 980</u> | <u>6 259 336</u> |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Driftkostnader | Not 2 | -2 759 272 | -2 958 923 |
| Reparation och underhåll | Not 3 | -894 914 | -2 344 113 |
| Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt | | -152 480 | -151 640 |
| Avskrivningar | | -973 760 | -503 705 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-4 780 426</u> | <u>-5 958 381</u> |
| Rörelseresultat | | 1 630 554 | 300 955 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 315 | 26 850 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 801 688 | -2 269 075 |
| Summa finansiella poster | | <u>-1 793 374</u> | <u>-2 242 225</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -162 819 | -1 941 270 |
| Årets resultat | | -162 819 | -1 941 270 |

BALANSRÄKNING

| BELOPP I SKR | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och Mark | Not 4 | 123 589 740 | 124 131 847 |
| Pågående arbete | | 20 000 | 0 |
| Inventarier | Not 5 | 13 356 | 22 784 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 123 623 096 | 124 154 631 |
| | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 123 623 096 | 124 154 631 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattekonto | | 216 | -479 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 41 993 | 1 786 |
| Övrig fordran | | 0 | 1 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 6 | 233 496 | 253 355 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 275 705 | 255 662 |
| | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | | 4 448 733 | 5 570 736 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 724 438 | 5 826 398 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 128 347 534 | 129 981 029 |

BALANSRÄKNING

| BELOPP I SKR | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | Not 7 | |
| Insatser | 73 574 955 | 73 574 955 |
| Upplåtelseavgifter | 595 248 | 595 248 |
| Summa bundet eget kapital | <u>74 170 203</u> | <u>74 170 203</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -2 891 273 | -950 003 |
| Årets resultat | -162 819 | -1 941 270 |
| Summa fritt eget kapital | <u>-3 054 092</u> | <u>-2 891 273</u> |
| Summa eget kapital | 71 116 111 | 71 278 930 |
| 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 | 108 372 | 638 331 |
| Depositioner | 50 000 | 40 000 |
| Skatteskuld | 304 120 | 320 860 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 9 | |
| | <u>768 931</u> | <u>1 702 908</u> |
| Summa kortfristiga skulder | 1 231 423 | 2 702 099 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 128 347 534 | 129 981 029 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | |
| Fastighetsinteckningar | 56 000 000 | 56 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

Bokslutskommentarer och noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 rak avskrivningsplan på 100 år med 1 % 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 jämställas 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.

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|------------|
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader styrelsen | | |
| Arvode förtroendevalda | 152 480 | 150 000 |
| Sociala kostnader | 39 566 | 39 436 |
| Summa arvoden och ersättningar | 192 046 | 189 436 |

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 958 244 | 3 865 862 |
| Hysesintäkter bostäder | 1 901 989 | 1 865 758 |
| Hysesintäkter garage/p-platser | 414 191 | 389 260 |
| Hyra förråd | 76 702 | 72 090 |
| Hysesintäkter övrigt | 43 980 | 44 016 |
| Överlåtelse/pantsättningsavgifter | 11 973 | 8 880 |
| Övriga intäkter | 3 901 | 13 470 |
| | <u>6 410 980</u> | <u>6 259 336</u> |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Arvoden och sociala kostnader | 192 046 | 189 436 |
| Revisionsarvode | 26 125 | 97 771 |
| Fastighetsskötsel och kameral förvaltning | 335 760 | 336 540 |
| Städning | 117 976 | 118 248 |
| Ei | 199 462 | 242 016 |
| Uppvärmning | 1 042 829 | 1 150 904 |
| Vatten | 273 720 | 240 472 |
| Sophämtning | 250 460 | 257 170 |
| Fastighetsförsäkring | 101 234 | 70 378 |
| Snöröjning och sandning | 42 626 | 55 100 |
| Kabel TV-avgift | 43 829 | 43 700 |
| Konsultarvoden | 61 157 | 19 905 |
| Övriga kostnader | 72 047 | 137 284 |
| | <u>2 759 272</u> | <u>2 958 923</u> |
| Not 3 Reparation och underhåll | | |
| Hisservice | 114 759 | 90 171 |
| Vattenskador | 127 978 | 218 323 |
| PCB sanering | 0 | 1 598 750 |
| Reparationer lägenheter | 161 331 | 0 |
| Reparationer tvättmaskiner | 76 728 | 0 |
| Reparationer VVS sanitet | 46 903 | 0 |
| Reparationer ventilation | 22 173 | 0 |
| Reparationer fönster | 18 000 | 0 |
| Reparationer värme | 17 178 | 0 |
| Markytor | 151 894 | 0 |
| Yttre miljö | 49 750 | 0 |
| Övriga reparationer | 108 220 | 436 869 |
| | <u>894 914</u> | <u>2 344 113</u> |

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 4 Byggnader | | |
| Anskaffn.värde byggnader | 85 375 628 | 85 375 628 |
| | <u>85 375 628</u> | <u>85 375 628</u> |
| Akkumulerad avskrivning | -1 258 757 | -831 879 |
| Årets avskrivning | -812 488 | -426 878 |
| | <u>-2 071 245</u> | <u>-1 258 757</u> |
| Restvärde | 83 304 383 | 84 116 871 |
| Förbättringar | 876 134 | 876 134 |
| | <u>876 134</u> | <u>876 134</u> |
| Akkumulerad avskrivning | -116 818 | -58 409 |
| Årets avskrivning | -58 409 | -58 409 |
| | <u>-175 227</u> | <u>-116 818</u> |
| Restvärde | 700 907 | 759 316 |
| Byggnadsinventarie | 89 900 | 0 |
| Inköp under året, tvättmaskiner | 422 225 | 89 900 |
| | <u>512 125</u> | <u>89 900</u> |
| Akkumulerad avskrivning | -8 990 | 0 |
| Årets avskrivning | -93 435 | -8 990 |
| | <u>-102 425</u> | <u>-8 990</u> |
| Restvärde | 409 700 | 80 910 |
| Mark | 39 174 750 | 39 174 750 |
| | <u>39 174 750</u> | <u>39 174 750</u> |
| Summa bokfört värde byggnad och mark | 123 589 740 | 124 131 847 |
| Taxeringsvärde: | | |
| Byggnader | 64 437 000 | 64 437 000 |
| Mark | 30 207 000 | 30 207 000 |
| | <u>94 644 000</u> | <u>94 644 000</u> |


| | | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Not 5 Inventarier | | | | |
| Anskaffningsvärde | | | 47 140 | 47 140 |
| Akkumulerad avskrivning | | | -24 356 | -14 928 |
| Årets avskrivning | | | -9 428 | -9 428 |
| | | | <u>13 356</u> | <u>22 784</u> |
| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| Försäkring | | | 89 860 | 76 008 |
| Ränta | | | 17 256 | 51 552 |
| Kabel TV | | | 10 800 | 10 800 |
| Förvaltning | | | 113 434 | 113 434 |
| Övrigt | | | 2 145 | 1 561 |
| | | | <u>233 496</u> | <u>253 355</u> |
| Not 7 Eget kapital | | | | |
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 595 248 | 73 574 955 | -950 003 | -1 941 270 |
| Förändring under året | | | -1 941 270 | 1 941 270 |
| Årets resultat | | | | -162 819 |
| Belopp vid årets utgång | 595 248 | 73 574 955 | -2 891 273 | -162 819 |
| Not 8 Skulder till kreditinstitut | | | | |
| <u>Långgivare:</u> | <u>Räntesats</u> | <u>Bundet tom</u> | | |
| Swedbank | 1,60% | rörligt | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Swedbank | 1,51% | rörligt | 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 |
| | | | <u>56 000 000</u> | <u>56 000 000</u> |

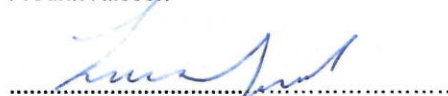
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|----------------|------------------|
| Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 335 755 | 330 856 |
| Arbetsgivaravgift | 0 | 14 639 |
| Räntekostnader fastighetslån | 155 443 | 268 760 |
| Revision | 22 000 | 22 000 |
| Styrelsearvoden | 0 | 46 592 |
| El | 27 283 | 20 151 |
| Värme | 147 301 | 129 452 |
| Vatten | 23 131 | 22 408 |
| Snöröjning | | 6 000 |
| Sophämtning | 57 342 | 51 124 |
| Reparationer | 0 | 787 333 |
| Övrigt | 676 | 3 592 |
| | <u>768 931</u> | <u>1 702 908</u> |


Sollentuna 2015-


.....
Samir Dridi

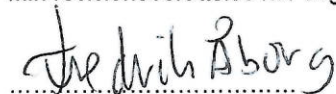

.....
Fredrik Nilsson


.....
Mikael Flack


.....
Gerhard Laschke


.....
Märten Tuve

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-04-07


.....
Fredrik Åborg
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Härden 117

Org.nr 769611-8913

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Härden 117 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 bolaget 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 bolagets 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 Brf Härden 117s 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Härden 117 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

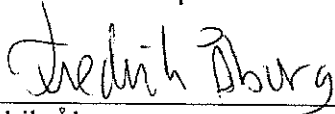
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 april 2015



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor