

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hårnätet Fruängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hårnätet 1	2005	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

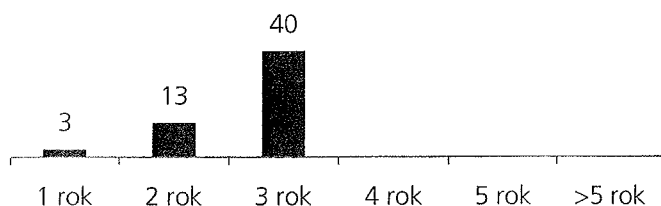
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3645 kvadratmeter, varav 3446 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 199 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 10 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Bilskola	59 kvm	2014-12-31
Restaurang	66 kvm	2014-09-30
Lager	48 kvm	2012-12-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Uppsnyggning av innergård	2011 - 2012	Årlig aktivitet
Byte av portkodssystem	2011 - 2036	
Byte av entréportar	2011 - 2036	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Bergvärme	2012	Beräknas utföras under våren
Takfotsrenovering	2012	Borde gjorts tidigare
Eluppgradering 3-fas	2014	Borde utföras redan 2012

Förvaltning

Leverantörer	Avtal
Trafikkontoret	Moloken
Ownit	Bredband
Servator Service HB	Ekonomisk förvaltning
Servator Service HB	Projektstyrning (offerter, upphandlingar mm)
Nåkab HB	Snöröjning
Åkerlunds Fastighetservice	Löpande fastighetservice

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Marja Perhoniemi	Ledamot
Raimo Eric Qvarfordt	Ledamot
Hans Joakim Svensson	Ledamot
Kanlaya Bergvall	Ledamot
Eva Birgitta Palo	Ledamot
Lars Ingvar Tiberg	Ledamot
Lars Mathias Widmark	Ledamot
Malin Linnea Lundqvist Wallander	Suppleant
Per Anders Hösthagen	Suppleant
Mats Ivan Ljus	Suppleant
Birgitha Lindeborg	Revisor
Britt Kristina Andersson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitha Lindeborg	Ordinarie Intern
Britt Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Britt Andersson	Sammankallande
Britt-Marie Sjöström	
Birgitha Lindeborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-03-21.

Extra föreningsstämma hölls 2011-05-09. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2011-12-08. Extra stämma med anledning av entledigande av revisor Lave Thorell samt fyllnadsval av Birgitha Lindeborg till ordinarie revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Innergården har fått nytt utseende. Fasta bänkar och blomlådor har rivits. Buskaget har trimmats och till viss del minskats. Plattor vid mattställning har tagits bort och ersatts med gräsmatta. Vid lekplatsen har även jord lagts ut och sådd för gräsmatta skett.

Besiktning av lekplatsen.

Ytterportarna har bytts ut och nya kodlås i samband med detta.

SBC har sagts upp både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning.

Nytt avtal har skrivits med Servator Service HB för ekonomisk förvaltning och projektstyrning.

Nytt avtal har skrivits med Nåkab för snöröjning.

Nytt avtal har skrivits med Åkerlunds fastigheter för teknisk förvaltning och löpande fastighetsskötsel.

Nytt avtal har skrivits med ny ägare av Bilskolan.

Extrastämma har hållits i maj månad för beslut om antagande av justerade stadgar.

Extrastämma har hållits där Birgitha Lindeborg valdes till ny revisor och Lave Thorell entledigades från posten.

Ett av SWAP lånen hos Nordea har avslutats och ersatts med vanliga hypotekslån. Det andra löper ut per den 31 augusti 2012.

En hyresrätt, lgh 45, har övergått till bostadsrätt och har blivit försäld, vilket inbringade föreningen SEK 1 350 000:- och en hyresrätt har per årsskiftet 2011/2012 lämnats över till föreningen för försäljning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En hyresrätt, lgh 48, har försålts under januari 2012 vilket kommer att inbringa SEK 1 580 000:-.

Avtal om takfotsrenovering är tecknat och kommer att ske under våren 2012.

Projekt inlett för att ersätta fjärrvärmen med bergvärme.

Sista SWAP-lånet löper ut i augusti och kommer att ersättas med hypotekslån.

Barnvagns garage planeras att inrättas, då inga barnvagnar får stå i trapphusen.

Ny tvättavla kommer att installeras under senare delen av januari och en utökning av tvätttider.

Fortsatt arbete med innegården.

Eventuell uppgradering av elen till 3-fas i samtliga lägenheter.

Övrig information

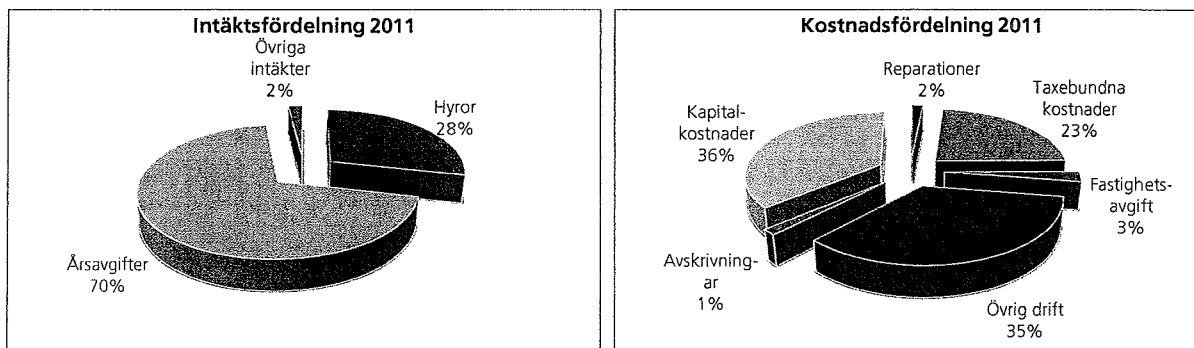
Under året har fyra bostadsrätter bytt ägare samt en hyresrätt har övergått till bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

Omförhandling av ofördelaktiga SWAP-lån, annullering av dåliga entreprenörsavtal t ex SBC, Utemiljö.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-02-01 med 20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3446 kvm bostäder och 199 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	777	637	601	561
Hyror/kvm hyresrättsyta	891	931	914	881
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 651	7 659	7 666	7 673
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	166	178	153	151
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	27	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	341	247	305	297

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-362 536
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-9 293 875
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 833
summa ansamlad förlust	-9 790 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-9 790 244
----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 986 530	2 634 629
Övriga rörelseintäkter		59 079	53 781
		3 045 609	2 688 410
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-235 890	-323 249
Reparationer		-49 679	-45 047
Taxebundna kostnader		-798 177	-853 578
Övriga driftskostnader		-349 126	-325 265
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-87 022	-85 622
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-472 098	-378 212
Personalkostnader		-139 030	-53 856
Avskrivningar		-51 002	-21 402
		-2 182 024	-2 086 231
RÖRELSERESULTAT		863 585	602 179
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 453	2 382
Räntekostnader		-1 241 574	-899 156
		-1 226 121	-896 774
ÅRETS RESULTAT		-362 536	-294 595

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	40 568 824	39 317 788
	40 568 824	39 317 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 568 824	39 317 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	41 602
Övriga fordringar	93 794	92 507
Förutbetalda kostnader Not 4	105 237	95 304
	199 031	229 413
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 319 482	161
SBC klientmedel i SHB	391 860	861 407
	1 711 341	861 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 910 372	1 090 981
SUMMA TILLGÅNGAR	42 479 196	40 408 769

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 671 000	20 209 000
Upplåtelseavgifter		9 457 343	7 625 407
Fond för yttre underhåll	Not 6	560 555	426 722
		30 688 898	28 261 129
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 427 708	-8 999 280
Årets resultat		-362 536	-294 595
		-9 790 245	-9 293 875
SUMMA EGET KAPITAL		20 898 653	18 967 254
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	20 851 867	20 873 917
		20 851 867	20 873 917
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	19 500	19 500
Leverantörsskulder		91 650	127 980
Skatteskulder		10 356	15 678
Övriga kortfristiga skulder		104 000	25 528
Upplupna kostnader	Not 8	282 100	179 355
Förutbetalda avgifter och hyror		221 070	199 557
		728 676	567 598
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		42 479 196	40 408 769
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	31 117 650	31 117 650
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0%	0 %
Värmeanläggning	4%	4 %
Bredband	2%	2 %
Tak	4%	4 %
Portar	4%	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 119 669	1 737 429
Hysesintäkter	866 861	897 200
	2 986 530	2 634 629

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 590	3 867
Fastighetsskötsel gård beställning	13 250	7 725
Snöröjning/sandning	145 434	244 996
Städning entreprenad	52 896	52 068
Myndighetstillsyn	0	5 175
Gård	6 901	2 481
Förbrukningsmateriel	813	6 937
Störningsjour och larm	2 006	0
	235 890	323 249

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	2 351
Brf Lägenheter	1 800	0
Lokaler	7 574	22 848
Tvättstuga	1 258	719
Sophantering/återvinning	0	507
Lås	11 026	5 901
VVS	16 251	3 767
Ventilation	2 688	0
Elinstallationer	2 026	0
Fönster	1 464	8 954
Skador/klotter/skadegörelse	5 592	0
	49 679	45 047

Taxebundna kostnader

El	74 844	83 978
Värme	606 182	647 789
Vatten	83 641	81 949
Sophämtning/renhållning	13 506	21 845
Grovsopor	20 004	18 017
	<u>798 177</u>	<u>853 578</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 043	30 736
Tomträtsavgäld	140 293	140 293
Kabel-TV	0	59 150
Bredband	177 790	95 086
	<u>349 126</u>	<u>325 265</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 022	85 622
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	378	0
Tele och datakommunikation	110	429
Hyresförluster	7 200	0
Föreningskostnader	37 162	8 671
Styrelseomkostnader	1 366	169
Fritids och Trivselkostnader	1 319	0
Förvaltningsarvode	335 877	271 198
Förvaltningsarvoden övriga	9 961	89 817
Administration	25 635	2 338
Konsultarvode	47 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 590
	<u>472 098</u>	<u>378 212</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	108 000	43 001
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 563	0
Sociala kostnader	29 467	10 855
	<u>139 030</u>	<u>53 856</u>

Avskrivningar

Byggnad	0	0
Förbättringar	51 002	21 402
	<u>51 002</u>	<u>21 402</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 182 024	2 086 231
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 167 630	44 167 630
Förbättringar	1 302 039	0
Utgående anskaffningsvärde	45 469 669	44 167 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 849 842	-4 828 441
Årets avskrivningar enligt plan	-51 002	-21 402
Utgående avskrivning enligt plan	-4 900 845	-4 849 842
Planenligt restvärde vid årets slut	40 568 824	39 317 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 194 000	27 194 000
Taxeringsvärde mark	17 417 000	17 417 000
	44 611 000	44 611 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 411 000	1 411 000
	44 611 000	44 611 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 706	15 337
Tomträttsavgäld	35 073	35 073
Kabel TV Bredband	44 619	44 894
Snöröjning	9 839	0
	105 237	95 304

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 671 000	462 000	0	20 209 000
Upplåtelseavgifter	9 457 343	1 831 936	0	7 625 407
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	560 555	133 833	0	426 722
Summa bundet eget kapital	30 688 898	2 427 769	0	28 261 129
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 427 708	-133 833	-294 595	-8 999 280
Årets resultat	-362 536	-362 536	294 595	-294 595
Summa ansamlad förlust	-9 790 245	-496 369	0	-9 293 875
Summa eget kapital	20 898 653	1 931 400	0	18 967 254

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	426 722	42 889
Reservering enligt stadgar	133 833	133 833
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	250 000
Vid årets slut	560 555	426 722

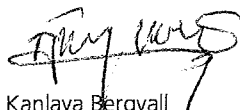
Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,748 %	4 871 367	20 893 417	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,273 %	6 000 000	0	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,210 %	10 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		20 871 367	20 893 417	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 500	-19 500	
		20 851 867	20 873 917	

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 260	5 500
Värme	70 446	91 555
Sophämtning	794	5 400
Ränta	96 777	76 900
Snöröjning	14 375	0
Förvaltningsarvode	10 719	0
Föreningskostnader	500	0
Styrelsearvoden	56 000	0
Revisionsarvode	6 000	0
Arbetsgivaravgifter	19 468	0
Administration	761	0
	282 100	179 355

HÄGERSTEN den 14 / 2 2012



Kanlaya Bergvall
Ledamot



Eva Birgitta Palo
Ledamot



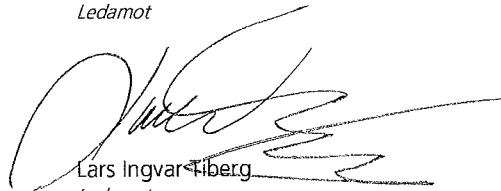
Eva Marja Perhoniemi
Ledamot



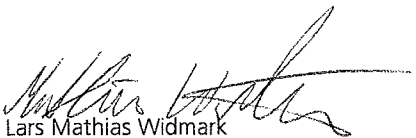
Raimo Eric Qvarfordt
Ledamot



Hans Joakim Svensson
Ledamot



Lars Ingvar Tiberg
Ledamot



Lars Mathias Widmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2012



Birgitha Lindeborg
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Hårnätet

Revisionsberättelse

Undertecknad avger härmed följande berättelse över 2011 års förvaltning

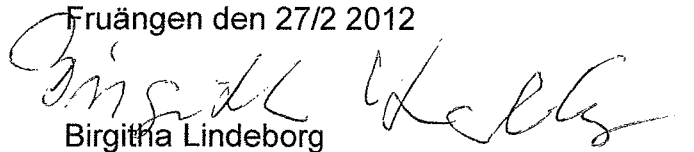
Jag har gått igenom föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens berättelser för 2011 års förvaltning, styrelsens protokoll och den administrativa förvaltningen av föreningen samt granskat verifikat och andra underlag.

Min uppgift som revisor är att uttala mig - med rimlig men inte absolut säkerhet - om styrelsens förvaltning och avge en rekommendation till årsstämman om ansvarsfrihet.

Det är min uppfattning att styrelsen bedrivit ett aktivt och noggrant arbete enligt föreningens stadgar.

Jag rekommenderar årsstämman att godkänna den framlagda årsredovisningen och förslaget till disposition av årets resultat samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning.

Fruängen den 27/2 2012



Birgitta Lindeborg