

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hårnätet Fruängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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	2002	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 texeringsbesked 3645 kvadratmeter, varav 3446 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 199 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

	Antal
1 r o kokvr.	3
2 r o kokvr.	3
2 rok	10
3 rok	40

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Bilskola	59 kvm
Restaurang	66 kvm
Lager	48 kvm

**Byggnadens 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
Uppsnygning av innergården	2012-2013	Årlig aktivitet
Byte av radiatorventiler	2012-2037	
Byte av låscylindrar till garagen	2012	
Inrättande av barnvagnsförråd	2012	
Takfotsreovering	2012	Borde gjorts tidigare
Elstolpe innergården	2012	
Blockeringscylinder till tvättstugan	2012	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Översikt belysning gemensamma utrymmen	2013	
Rättstopp	2013	Beräknas utföras under våren 2013
Asfaltering	2013	
Grind i valvet mot Fruängsgatan	2013	
Renovering/byte av garageportarna	2013	
Eluppgradering 3-fas	2014	Borde ha utförts

**Förvaltning**

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

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Mathias Widmark	Ordförande
Lars Ingvar Tiberg	Vice ordförande
Raimo Eric Qvarfordt	Kassör
Eva Birgitta Palo	Ledamot
Eva Marja Perhoniemi	Ledamot
Kanlaya Bergvall	Ledamot
Malin Linnea Lundqvist Wallander	Ledamot
Joakim Svensson	Suppleant
Johnny Palmö	Suppleant
Mats Ivan Ljus	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Birgitha Lindeborg	Ordinarie intern
--------------------	------------------

**Valberedning**

Birgitha Lindeborg	Sammanställande
Mathias Widmark	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-27.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Förbättringsarbetet med innergården fortlöper.

Besiktning av lekplatsen.

Nya radiatorventiler och termostater har installerats i samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.

Takfotsrening utförd

Sista SWAP lånet hos Nordea har avslutats. Nya lån har upptagits hos SBAB med bättre villkor.

Ny tvättavla inrättad och likaså blockeringscylindrar

Barnvagnsförråd inrättat

Faktura från Lave Thorell tillika förre revisorn har bestridits i sin helhet, fallet drogs till tingsrätt där beslut om förlikning kom till stånd.

En hyresrätt, lgh 48, har övergått till bostadsrätt och har blivit försäld, vilket inbringade föreningen SEK 1 580 000:-.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Installation av rättstopp i samtliga avloppsstammar planeras under våren.

Undersökning om vad en eventuell omasfaltering skulle kosta.

Renovering garageportarna.

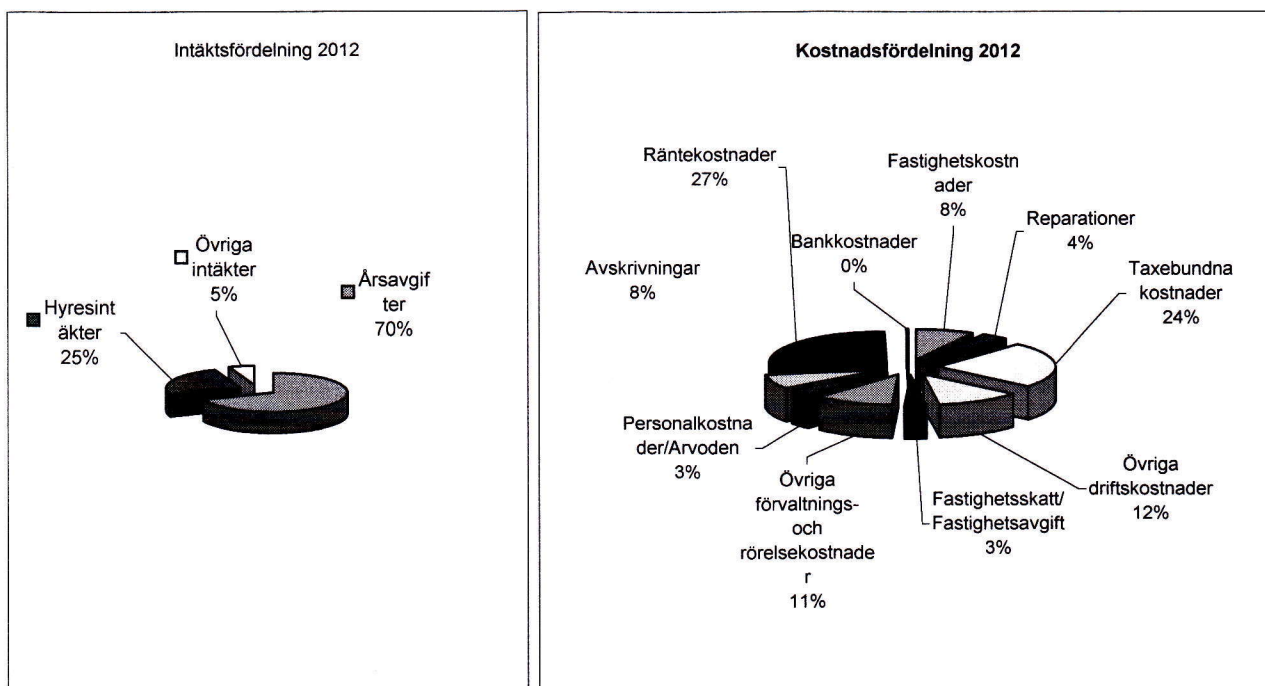
Fortsatt arbete med innergården.

Eventuellt uppsättande av grind i valvet.

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

**Övrig information**

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



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3446 kvm bostäder och 199 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavg/kvm bostadsrätt	766	777	637	601
Hyror/kvm hyresrätt	922	891	931	914
Lån/kvm bostadsrätt	7255	7651	7659	7666
Elkostnad/kvm totalyta	20	21	23	18
Värmekostnad/kvm totalyta	138	166	178	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	23	22	27
Kapitalkostn/kvm totalyta	220	341	247	305

**Skatter och avgifter**

För hyreshus blir avgiften 1 302 kr/bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

---

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	216 100
Ansamlat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-9 790 245
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 833
<b>Summa ansamlat resultat</b>	<b>-9 707 978</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 707 978</b>
----------------------------------	-------------------

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



**RESULTATRÄKNING:**

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>RÖRELSEN INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 991 866	2 986 530
Övriga rörelseintäkter		126 247	182
		<b>3 118 113</b>	<b>3 045 609</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-239 080	-235 890
Reparationer		-109 313	-49 679
Taxebundna kostnader		-712 671	-798 177
Övriga driftskostnader		-350 610	-349 126
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-87 022	-87 022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-316 834	-472 098
Personalkostnader/Arvoden		-102 821	-139 030
		<b>-1 918 351</b>	<b>-2131022</b>
<b>RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		1 199 762	914 587
Avskrivningar		-225 182	-51 002
<b>RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>974 580</b>	<b>863 585</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		46 711	15 453
Räntekostnader		-801 003	-1 241 574
Bankkostnader		-4 187	0
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>216 100</b>	<b>-362 536</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>216 100</b>	<b>-362 536</b>

---

<b>BALANSRÄKNING:</b>		2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR:</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:</b>			
Kassa och bank		3 085 610	1 319 482
SBC Klientmedel i SHB		0	391 860
		<u>3 085 609</u>	<u>1 711 341</u>
<b>KORTFRISTIGA FORDINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		803 964	0
Övriga fordringar		98 776	93 794
Förutbetalda kostnader	Not 3	99 252	105 237
		<u>1 001 992</u>	<u>199 031</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:</b>		<b>4 087 601</b>	<b>1 910 372</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	41 040 000	40 568 824
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:</b>		<b>41 040 000</b>	<b>40 568 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR:</b>		<b>45 127 601</b>	<b>42 479 196</b>

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		2012-12-31	2011-12-31
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 5	0	19 500
Leverantörsskulder		457 995	91 650
Skatteskulder		0	10 356
Övriga kortfristiga skulder		898 130	104 000
Upplupna kostnader	Not 8	113 045	282 100
Förutbetalda avgifter och hyror		215 678	221 070
		<b>1 684 848</b>	<b>728 676</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Not 5	20 748 000	20 851 867
		<b>20 748 000</b>	<b>20 851 867</b>
<b>SUMMA SKULDER:</b>		<b>22 432 848</b>	<b>21 580 543</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 7		
Inbetalda insatser		21 133 000	20 671 000
Upplåtelseavgifter		10 575 343	9 457 343
Fond för yttre underhåll	Not 6	694 388	560 555
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 402 731</b>	<b>30 688 898</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-9 924 077	-9 427 708
Årets resultat		216 100	-362 536
<b>Summa ansamlad resultat</b>		<b>-9 707 977</b>	<b>-9 790 244</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>		<b>22 694 753</b>	<b>20 898 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>45 127 601</b>	<b>42 479 196</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2012</b>	<b>2 011</b>
Uttagna fastighetsinteckningar		31 117 650	31 117 650
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats en 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 anskaffningsvärden 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	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0%	0%
Stambyte	2%	2%
Värmeanläggning	4%	4%
Bredband	0%	0%
Tak	4%	4%
Portar	4%	4%

**Not 1****ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Årsavgifter	2 192 086	2 119 669
Hysesintäkter	799 780	866 861
	<b>2 991 866</b>	<b>2 986 530</b>

**Not 2****RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel enligt avtal	36 000	14 590
Fastighetsskötsel extra	11 247	13 250
Snöröjning/sandning	102 702	145 434
Städning entreprenad	54 108	52 896
Myndighetstilsyn	4 200	0
Gård	18 614	6 901
Förbrukningmaterial	9 415	813
Störningsjour och larm	2 794	2 006
	<b>239 080</b>	<b>235 890</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	17 064	0
Brf-lägenheter	0	1 800
Lokaler	0	7 574
Tvättstuga	2 789	1 258
Entréer/trapphus	9 000	0
Sophantering/återvinning	0	0
Lås	39 429	11 026
VVS	3 328	16 251
Ventilation	0	2 688
Elinstallationer	24 375	2 026
Fönster	0	1 464
Skador/klotter/skadegörelse	3 846	5 592
Fasader/Tak	6 088	0
Övriga fastighetsreparationer	3 395	0
	<b>109 313</b>	<b>49 679</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	71 304	74 844
Värme	503 631	606 182
Vatten	106 664	83 641
Sophämtning/renhållning	23 760	13 506
Grovsopor	7 312	20 004
	<b>712 671</b>	<b>798 177</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	31 841	31 043
Tomträttsavgäld	140 293	140 293
Kabel-TV	56 834	0
Bredband	121 642	177 790
	<b>350 610</b>	<b>349 126</b>
<b>Fastighetsskatt/Fastighetsavgift</b>	<b>87 022</b>	<b>87 022</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 338	378
Förmedlingsprovision	37 500	0
Tele och datakommunikation	1 426	110
Hyresförluster	0	7 200
Föreningskostnader	0	37 162
Styrelseomkostnader	0	1 366
Fritids- och trivselkostnader	2 222	1 319
Förvaltningsarvode	107 042	335 877
Förvaltningsarvoden övriga	3 282	9 961
Administration	74 631	25 635
Konsultarvode	28 500	47 500
Föreningsavgifter Bostdsrätterna/Fastighetsägarna	13 451	5 590
Övriga fastighetskostnader	47 443	0
	<b>316 834</b>	<b>472 098</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd

0	0
0	0

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor

68 200	108 000
--------	---------

Kostnadsersättningar och naturaförmåner

6 000	1 563
-------	-------

Sociala kostnader

28 621	29 467
--------	--------

<u>102 821</u>	<u>139 030</u>
----------------	----------------

**Avskrivningar**

Byggnad

0	0
---	---

Värmeanläggning

21 516	0
--------	---

Stambyte

170 169	0
---------	---

Bredband

0	0
---	---

Tak

19 173	0
--------	---

Entréportar/kodlås

14 324	0
--------	---

Förbättringar

0	51 002
---	--------

<u>225 182</u>	<u>51 002</u>
----------------	---------------

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

2 143 533	2 182 024
-----------	-----------

**Not 3****Förutbetalda kostnader**

Försäkring

16 134	15 706
--------	--------

Tomträttsavgäld

35 073	35 073
--------	--------

Kabel-TV/Bredband

44 619	44 619
--------	--------

Licensavgifter

3 425	0
-------	---

Snöröjning/sandning

0	9 839
---	-------

<u>99 252</u>	<u>105 237</u>
---------------	----------------

**Not 4****BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

45 469 669	44 167 630
------------	------------

Förbättringar

0	1 302 039
---	-----------

**Utgående anskaffningsvärde**

<u>45 469 669</u>	<u>45 469 669</u>
-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-4 900 844	-4 849 842
------------	------------

Årets avskrivning enligt plan

-225 182	-51 002
----------	---------

**Utgående avskrivning enligt plan**

<u>-5 126 026</u>	<u>-4 900 844</u>
-------------------	-------------------

**Planenligt restvärde vid årets slut**

40 343 643	40 568 825
------------	------------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	27 194 000	27 194 000
Taxeringsvärde mark	17 417 000	17 417 000
	<b>44 611 000</b>	<b>44 611 000</b>

**Fastighetens tax.värde är uppdelat enl följande**

Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 411 000	1 411 000
	<b>44 611 000</b>	<b>44 611 000</b>

**Not 5****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 12-12-31	Belopp 12-12-31	Belopp 11-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,88%	5 000 000	0	2015-09-04
SBAB	2,82%	10 000 000	0	2014-09-04
SBAB	2,98%	5 748 000	0	2016-09-05
Nordea Hypotek AB	3,748%	0	4 871 367	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,273%	0	6 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,210%	0	10 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 748 000</b>	<b>20 871 367</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	0	-19 500
	<b>20 748 000</b>	<b>20 851 867</b>

**Not 6****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	560 555	426 722
Reservering enligt stadgar	133 833	133 833
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>694 388</b>	<b>560 555</b>


**Not 7****EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 133 000	462 000	0	20 671 000
Upplåtelseavgifter	10 575 343	1 118 000	0	9 457 343
Fond för yttre UH enl not nedan	694 388	133 833	0	560 555
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>32 402 731</b>	<b>1 713 833</b>	<b>0</b>	<b>30 688 898</b>
<b>Ansamlat resultat</b>				
Ansamlad förlust	-9 924 077	-133 833	-362 536	-9 427 708
Årets resultat	216 100	216 100	362 536	-362 536
<b>Summa ansamlat resultat</b>	<b>-9 707 978</b>	<b>82 267</b>	<b>0</b>	<b>-9 790 245</b>



Not 8	2011-12-31	2011-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Ei	7 072	6 260
Värme	0	70 446
Sophämtning	6 263	794
Vatten	15 723	0
Ränta	0	96 777
Snöröjning	0	14 375
Förvaltningsarvode	0	10 719
Föreningskostnader	0	500
Styrelsearvoden	61 600	56 000
Revisionsarvode	6 600	6 000
Arbetsgivaravgifter	15 787	19 468
Administration	0	761
	<b>113 045</b>	<b>282 100</b>

Hägersten den 20/2 2013



Mathias Widmark  
Ordförande



Lars Tiberg  
Vice ordförande



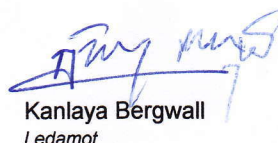
Eric Qvarfordt  
Ekonomiansvarig



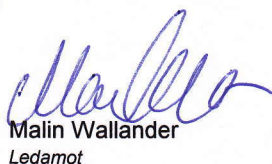
Birgitta Palo  
Ledamot



Marja Perhoniemi  
Ledamot

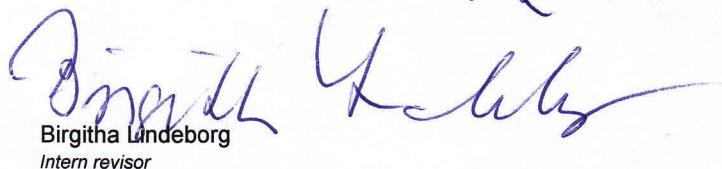


Kanlaya Bergwall  
Ledamot



Malin Wallander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/2 2013



Birgitta Lindeborg  
Intern revisor





**Brf Hårnätet**  
Lina Sandells plan, Hägersten

# Årsredovisning 2012

## Brf Hårnätet Fruängen

