

BRF HARSPRÅNGET

Org nr 769623-1773

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Harsprånget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2012 t.o.m. 31 december 2012, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 21 juni 2011 förvärvat del av fastigheten Vattenfallet 4 i Stockholms kommun. Avstyckning har därefter skett och Brf Harsprånget är nu ägare till fastigheten Vattenfallet 9. Lagfart erhöles den 27 mars 2012.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer att uppföras ett flerbostadshus i 13 våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, total boytan ca. 5 440m². Föreningen kommer att disponera över 52 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och i anslutning till styrelserummet ett gästrum som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning GA:1 som omfattar parkering, körytor, gångytor, parkmark, belysning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Fastigheten avses även delta i marksamfällighet. Alternativt kan särskild registerfastighet komma att bildas i området.

Beräknad årlig kostnad för GA är 128 080 kronor enligt föreningens ekonomiska plan.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende tillfart.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnad från år 5 kan beräknas till 24 000 kr/år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2013.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 30 juni 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juli 2011.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 4 juli 2012.

Under året har föreningen amorterat 36 500 kronor (0 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2012.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2012 följande utseende:

Anskaffningskostnad	208 770 000	Lån	60 000 000
Likviditetsreserv	69 000	Insatser	74 801 000
		Upplåtelseavgifter	70 127 000
		Ännu ej inbetalt	3 911 000
	208 839 000		208 839 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 208 770 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2012 och kommer att deklarerars som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att äsättas värdeår 2012. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (parkeringen) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 763 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 116 (75) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2012. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 5 (inga) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning den 15 juni 2012.

Bostadsrättsföreningen Harsprånget är ett lågenergihus med bland annat energisnålt ventilationssystem, vattenburen värmepump, fjärrvärme och 3-glasfönster. Sluten avfallssortering finns på gården för hushållsavfall, tidningar och glas.

Eftersom vi är en ny förening så har vi i år haft en styrelse bestående av tre ledamöter och en suppleant från Bostadsgaranti. Resterande två ordinarie ledamöter samt tre suppleanter är boende i huset och de har under vintern gått utbildning i styrelsearbete. Mer och mer uppgifter har börjat tagits över av föreningen. Föreningen tog över ekonomin den 30 september 2012.

Under hösten började vi inreda övernattningsrummet beläget på bottenplan, som medlemmarna kan hyra till sina gäster. Här finns 4 bäddplatser, bord, stolar, vattenkokare samt toa med dusch.

I anslutning till övernattningsrummet finns ett styrelserum med ett mindre pentry. Det har under hösten utrustats med konferensbord, stolar, bokhylla, fåtölj, skrivbord, låsbart skåp och färglaserskrivare. JM projekt har skänkt 20 000 kr till inredning av dessa rum.

För att förbättra utomhusmiljön har vi köpt in två askkoppar.

Föreningen har i slutet av året börjat arbeta med en anslagstavla för boendeinformation och egen hemsida som man når på www.brfharspranget.se

Styrelsen har under året deltagit av ett antal besiktningar av fastigheten. Vi har till styrelsen fått många frågor från de boende under året som vi besvarat.

Vi har tillsammans med några boende börjat söka efter kandidater till styrelsen som ska väljas på årsmötet i maj 2013.

Planerad verksamhet för kommande år

Kommande verksamhetsår planeras övertagande av del av gemensamhetsanläggning.

Kommande styrelse kommer att erbjudas utbildning hos Lantmäteriet avseende gemensamhetsanläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2012 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Gerhard Makowsky	Ledamot	1)	
Jan Carles	Ledamot	1)	
Lennart Gutell	Ledamot		
Jeffry Fuller Campell	Ledamot		
Erik Barkman	Suppleant	1)	
Peri Hamid	Suppleant		t.o.m 13 december 2012
Ingela Berlin	Suppleant		
Sonja Wahlroos	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 (4) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 maj 2011.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	174 343
	174 343

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	68 000
att i ny räkning överföres	106 343
	174 343

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		1 768 937	0
Övriga rörelseintäkter		106 494	0
		1 875 431	0
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-57 500	0
Taxebundna kostnader		-335 194	0
Övriga driftskostnader		-143 373	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-63 340	0
Entreprenören enligt avtal		-122 207	0
Personalkostnader		-16 428	0
Avskrivningar		-73 000	0
		-811 042	0
RÖRELSERESULTAT		1 064 389	0
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 460	0
Räntekostnader		-910 506	0
		-890 046	0
ÅRETS RESULTAT		174 343	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 juli 2012 t.o.m. den 31 december 2012.

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	208 697 000	0
Pågående byggnation Not 4	0	87 000 000
	208 697 000	87 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	208 697 000	87 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	140 859	0
SBC klientmedel i SHB	1 821 586	0
Förutbetalda kostnader Not 5	22 276	0
	1 984 721	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	190 042	309 237
	190 042	309 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 174 763	309 237
SUMMA TILLGÅNGAR	210 871 763	87 309 237

mu

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		75 835 000	4 000 000
Upplåtelseavgifter		70 833 000	0
		146 668 000	4 000 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		174 373	0
		174 343	0
SUMMA EGET KAPITAL		146 842 343	4 000 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	83 300 000
Skulder till kreditinstitut	Not 7	59 963 500	0
		59 963 500	83 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skuld Entreprenören		3 251 326	9 237
Upplupna kostnader	Not 8	519 048	0
Förutbetalda avgifter och hyror		295 546	0
		4 065 920	9 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 871 763	87 309 237
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	inga
Ansvarsförbindelser		inga	inga

lu

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 73 000 kronor (noll kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 161 000 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 637 837	0
Årsavgift bredband	91 681	0
Årsavgift varmvatten	11 622	0
Hysesintäkter parkering	131 100	0
Övernattningsrum	3 000	0
Övrigt	191	0
	1 875 431	0
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	57 500	0
	57 500	0
Taxebundna kostnader		
El	120 714	0
Värme	117 292	0
Vatten	83 368	0
Sophämtning/renhållning	13 820	0
	335 194	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	11 421	0
Gemensamhetsanläggning GA:1	32 000	0
IT-kommunikation & TV	99 952	0
	143 373	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	12 500	0
Förvaltningsarvode	40 000	0
Administration	6 527	0
Korttidsinventarier	4 313	0
	63 340	0
Entreprenören enligt avtal	122 207	0
	122 207	0

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	12 500	0
Sociala kostnader	3 928	0
	16 428	0

Avskrivningar

Byggnad	73 000	0
	73 000	0

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	811 042	0
-----------------------------------	----------------	----------

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inköp/Omklassificeringar	160 229 144	0
Utgående anskaffningsvärde	160 229 144	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Årets avskrivningar enligt plan	-73 000	0
Utgående avskrivning enligt plan	-73 000	0

Utgående restvärde vid årets slut	160 156 144	0
--	--------------------	----------

MARK

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp/Omklassificeringar	48 540 856	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	48 540 856	0

Utgående restvärde enligt plan	48 540 856	0
---------------------------------------	-------------------	----------

Totalt bokför värd byggnad och mark	208 697 000	0
--	--------------------	----------

Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	0
Taxeringsvärde mark	23 000 000	0
	97 000 000	0

Fastighetens beräknade taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	97 000 000	0
	97 000 000	0

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående nybyggnation

2012-12-31

2011-12-31

0	87 000 000
0	87 000 000

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring

IT-kommunikation & TV

2012-12-31

2011-12-31

5 617	0
16 659	0
22 276	0

Not 6

EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 000 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	71 835 000	70 833 000	0	0	0
Disposition av före- gående års resultat	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	174 343
Belopp vid årets utgång	75 835 000	70 833 000	0	0	174 343

Not 7

SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

Swedbank Hypotek AB

Swedbank Hypotek AB

Swedbank Hypotek AB

Swedbank Hypotek AB

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats

2012-12-31

Belopp

2012-12-31

Belopp

2011-12-31

Villkors-

ändringsdag

2014-07-04

2015-07-03

2016-07-04

2017-07-04

2,950 %	14 990 875	0
2,970 %	14 990 875	0
3,030 %	14 990 875	0
3,130 %	14 990 875	0
	59 963 500	0

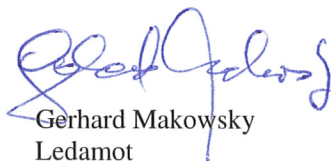
Handwritten mark

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Sophämtning	7 008	0
Administration	455	0
Korttidsinventarier	524	0
Gemensamhetsanläggning GA:1	32 000	
Styrelsearvode	12 500	0
Sociala avgifter	3 928	0
Revisionsarvode	25 000	0
Låneräntor	437 633	0
	519 048	0

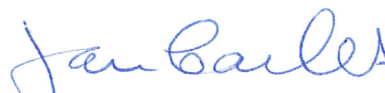
Stockholm den 22 april 2013
Brf Harsprånget



Lennart Wirén
Ordförande



Gerhard Makowsky
Ledamot



Jan Carles
Ledamot



Lennart Gutell
Ledamot



Jeffry Fuller Campbell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 april 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Harsprånget, org.
nr 769623-1773**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harsprånget för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningen 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 föreningens 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harsprånget för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 25 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson

Godkänd revisor