
Årsredovisning

BRF HAREN I
KROKSLÄTT
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769614-9355

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HAREN I
KROKSLÄTT får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Mölndals kommun. På fastigheten finns en byggnad med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Fredåsgatan 12-18, Krokslättsgatan 3 samt Åbäcksgatan 2-4 i Mölndal.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
36	36	30

Desutom tillkommer:

Lokaler

2

Total tomtarea:	7 396 m ²
Total bostadsarea:	5 632 m ²
Varav hyresrätter:	379 m ²
Total lokalarea:	183 m ²

Årets taxeringsvärde	81 410 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 410 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Haren. Samfälligheten förvaltar innegården samt sophus med tillhörande kompost.

47

Efter den senaste stämman 2016-06-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Maria Uybeck	Ordförande	Stämman	2018
Kerstin Andersson	Sekreterare	Stämman	2017
Bengt Hårdmarck	Ledamot	Stämman	2018
Eva Tupackova	Ledamot	Stämman	2018
Katè Mackie	Ledamot	Stämman	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Åsa Gröndahl Theemasiri		Stämman	2017
Johan Anderström		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämman

Valberedning

Johnas Jonsson

Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m²/år.

Verksamhetsberättelse för underhållsplan 0-10 år

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 870 tkr och planerat underhåll för 508 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Ventilationen i fastigheten är snart färdigställd, OVK saknas och skall utföras. Sköts löpande enligt byggregler. Samtliga ventiler och termostater är utbytta och fungerande.

Fasadmålning både inåt gården och utåt är färdigställda. Grunden är nerknackad och grängad.

Alla källarfönster är målade.

Alla hängrännor samt stuprör är rensade. Stuprör är nästan färdigutbytta.

Spolning och filmning av samtliga stammar är beställt.

Ny brandinformation kommer att gå ut i alla trappuppgångar. I samråd till Brandmyndigheter har vissa handtag till fönster i trappuppgångar tagits bort.

Energisälare belysning finns endast kvar 7/18 källare att byta ut.

Städdagrensning av källare har utförts.

Motioner till Samfälligheten inskickat.

Säkerhetsdörrar till boende kommer att tas upp som en motion på Årsstämman 2017 av styrelsen.

Bygglov balkonger - väntas svar från Byggnadsnämnden.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	256
Lokaler	8
Installationer	188
Huskropp utvändigt	44
Marktytor	12

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 6 st som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 566	4 617	4 567	4 562
Resultat efter finansiella poster	- 1 524	- 2 195	- 2 124	- 999
Soliditet	52%	53%	53%	53%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	779	752	737	719
Lån, kr/m ²	8 245	8 540	8 655	8 593

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarean för bostadsrätter som beräkningsgrund. Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 800 797	58 059 311	209 510	-6 421 415	-2 194 824
Reservering underhållsfond			244 230	-244 230	
Årets resultat					-1 524 453
Vid årets slut	5 800 797	58 059 311	453 740	-8 860 469	-1 524 453

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

Balanserat resultat	-8 616 239
Årets resultat före fondförändring	-1 524 453
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-244 230
Årets inpräkttagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-10 384 922

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-10 384 922

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 566 419	4 582 854
Övriga rörelseintäkter		- 93	33 669
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>4 566 326</u>	<u>4 616 523</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 506 350	-4 006 460
Övriga externa kostnader	4	- 201 586	- 246 569
Personalkostnader	5	- 488 100	- 565 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 889 565	- 889 565
Summa rörelsekostnader		<u>-5 085 602</u>	<u>-5 707 642</u>
Rörelseresultat		- 519 276	-1 091 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	295	12 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 472	-1 115 750
Summa finansiella poster		<u>-1 005 177</u>	<u>-1 103 705</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 524 453	-2 194 824
Årets resultat		<u>-1 524 453</u>	<u>-2 194 824</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	103 137 220	103 969 568
Inventarier, verktyg och installationer	9	198 066	255 283
Summa materiella anläggningstillgångar		103 335 286	104 224 851
Summa anläggningstillgångar		103 335 286	104 224 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 955	8 908
Övriga fordringar		218	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 572	119 705
Summa kortfristiga fordringar		37 746	128 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		666 928	1 225 912
Summa kassa och bank		666 928	1 225 912
Summa omsättningstillgångar		704 673	1 354 743
SUMMA TILLGÅNGAR		104 039 960	105 579 594

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 417 544	64 417 544
Underhållsfond		453 740	209 510
Summa bundet eget kapital		64 871 284	64 627 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 860 469	-6 421 415
Årets resultat		-1 524 453	-2 194 824
Summa fritt eget kapital		-10 384 922	-8 616 239
Summa eget kapital		54 486 362	56 010 815
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	47 945 000	48 095 000
Summa långfristiga skulder		47 945 000	48 095 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		248 344	240 120
Skatteskulder	12	601 921	599 452
Övriga skulder		15 759	6 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	742 574	628 141
Summa kortfristiga skulder		1 608 598	1 473 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 039 960	105 579 594

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120år
Installationer	Linjär	10-20år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning
Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 093 385	4 054 026
Hyror, bostäder	340 716	369 354
Hyror, lokaler	159 696	159 474
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 27 377	-
	<u>4 566 419</u>	<u>4 582 854</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	870 047	-
Underhåll	508 130	2 092 013
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	141 436	132 377
Försäkringspremier	71 293	57 048
Kabel- och digital-TV	193 536	226 312
Fastighetsskötsel	-	12 963
Trädgårdsskötsel	321 930	409 549
Städning gemensamma utrymmen	124 974	114 876
Bevakningskostnader	8 873	-
Övriga utgifter, köpta tjänster	165 054	29 870
Snö- och halkbekämpning	21 903	-
Förbrukningsmateriel	6 648	7 387
Vatten	245 036	214 994
El	81 651	76 500
Uppvärmning	745 839	632 571
	<u>3 506 350</u>	<u>4 006 460</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	140 605	100 926
IT-kostnader	27 664	41 306
Juridiska kostnader	2 025	–
Arvode, yrkesrevisorer	15 670	13 750
Möteskostnader	–	724
Övriga förvaltningskostnader	3 094	–
Kontorsmateriel	382	4 078
Medlems- och föreningsavgifter	7 340	7 340
Konsultarvoden	–	71 765
Bankkostnader	3 008	3 064
Övriga externa kostnader	1 798	3 616
	<u>201 586</u>	<u>246 569</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	302 699	306 250
Personalomkostnader fastighetsskötare	984	–
Fast styrelsearvode	44 300	22 248
Pensionskostnader	13 962	21 066
Summa	<u>361 945</u>	<u>349 564</u>
Sociala kostnader	126 156	215 485
	<u>488 100</u>	<u>565 049</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	832 348	832 348
Maskiner och installationer	57 217	57 217
	<u>889 565</u>	<u>889 565</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	185	364
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	–
Övriga ränteintäkter	–	11 681
	<u>295</u>	<u>12 045</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 783 145	86 783 145
Mark	20 488 139	20 488 139
Summa anskaffningsvärden	<u>107 271 284</u>	<u>107 271 284</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 301 716	-2 469 368
	<u>-3 301 716</u>	<u>-2 469 368</u>
Årets avskrivning byggnader	- 832 348	- 832 348
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 134 064</u>	<u>-3 301 716</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	103 137 220	103 969 568
Byggnader	82 649 081	83 481 429
Mark	20 488 139	20 488 139
Taxeringsvärden		
bostäder	80 200 000	80 200 000
lokaler	1 210 000	1 210 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 410 000</u>	<u>81 410 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	156 601	156 601
Installationer på egen fastighet	415 565	415 565
Summa anskaffningsvärden	<u>572 166</u>	<u>572 166</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 67 543	- 51 882
Installationer	-249 340	-207 783
	<u>-316 883</u>	<u>-259 665</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 15 660	- 15 661
Installationer	-41 557	-41 557
	<u>-57 217</u>	<u>-57 218</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och installationer	- 83 203	- 67 543
Installationer	-290 897	-249 340
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-374 100</u>	<u>-316 883</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	198 066	255 283
Maskiner och inventarier	73 398	89 058
Installationer	124 669	166 225

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	83	—
Övriga förutbetalda kostnader	—	119 705
Övriga periodiserade kostnader	28 490	—
	<u>28 572</u>	<u>119 705</u>

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	47 945 000	48 095 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>47 945 000</u>	<u>48 095 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,72%	2017-03-28	1 795 000			1 645 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,72%	2017-03-28	7 000 000		150 000	7 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,95%	2017-11-24	13 100 000			13 100 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,00%	2022-12-20	13 100 000			13 100 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,43%	2019-02-20	13 100 000			13 100 000
			<u>48 095 000</u>		<u>150 000</u>	<u>47 945 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 47 945 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Skatteskulder

Skatteskulder	285 362	—
Debiterad kvarstående skatt	316 559	599 452
	<u>601 921</u>	<u>599 452</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	58 856	57 627
Upplupna sociala avgifter	18 493	7 855
Upplupna räntekostnader	144 618	144 511
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 517	—
Upplupna elkostnader	7 414	—
Upplupna värmekostnader	96 030	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 505	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 941	130 928
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 200	287 220
	<u>742 574</u>	<u>628 141</u>


Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Ställda säkerheter


Fastighetsinteckning	52 370 000	52 370 000
Summa ställda pantar	<u>52 370 000</u>	<u>52 370 000</u>

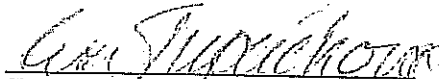
2016-12-31 2015-12-31


MÖLNÄDAL
Göteborg den 2017-05-08


Maria Övbeck

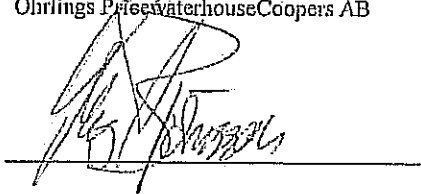

Kerstin Andersson


Bengt Hårdmark


Eva Tupackova


Kate Mackie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org. nr 769614-9355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 juni 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

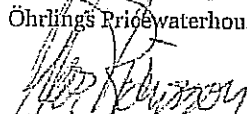
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 31 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnjön
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningsstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

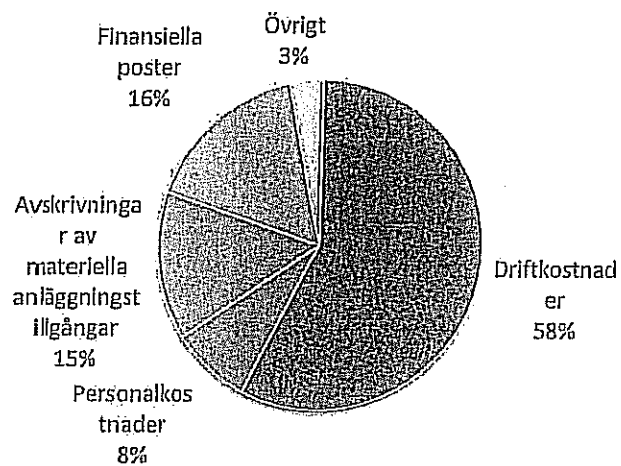
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

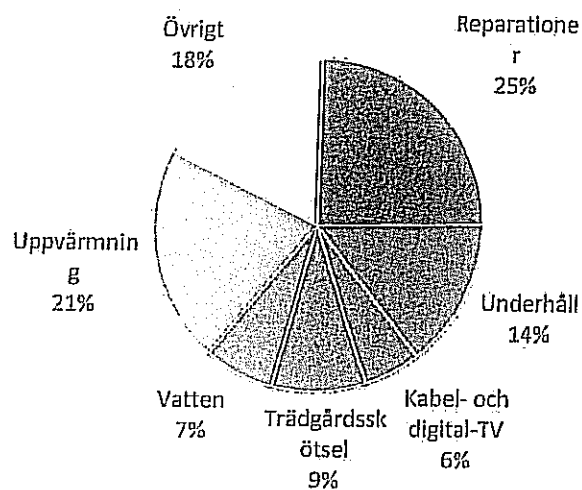
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 506 350	4 006 460
Övriga externa kostnader	201 586	246 569
Personalkostnader	488 100	565 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	889 565	889 565
Finansiella poster	1 005 177	1 103 705
Summa kostnader	6 090 779	6 811 347



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	870 047	0
Underhåll	508 130	2 092 013
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	141 436	132 377
Försäkringspremier	71 293	57 048
Kabel- och digital-TV	193 536	226 312
Fastighetsskötsel	0	12 963
Trädgårdsskötsel	321 930	409 549
Städning gemensamma utrymmen	124 974	114 876
Bevakningskostnader	8 873	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	165 054	29 870
Snö- och halkbekämpning	21 903	0
Förbrukningsmateriel	6 648	7 387
Vatten	245 036	214 994
El	81 651	76 500
Uppvärmning	745 839	632 571
Summa driftkostnader	3 506 350	4 006 460



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016 2015

BOA (kvm):

5632	5632
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	154	0
Underhåll	90	371
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	24
Försäkringspremier	13	10
Kabel- och digital-TV	34	40
Fastighetsskötsel	0	2
Trädgårdsskötsel	57	73
Städning gemensamma utrymmen	22	20
Bevakningskostnader	2	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	29	5
Snö- och halkbekämpning	4	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	44	38
El	14	14
Uppvärmning	132	112
Summa driftkostnader	623	711


BRF HAREN I KROKSLÄTT

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF HAREN I
KROKSLÄTT i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

 Riksbyggen
Rum för hela livet

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.