

Brf Haren i Krokslätt

Org.nr. 769614-9355

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2006-08-21--2007-12-31

<i>Sid 1-3</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 4</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 5-6</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 7-9</i>	<i>Tilläggsupplysningar</i>
<i>Sid 9-10</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org.nr 769614-9355 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2006-08-21 - 2007-12-31.

Föreningen allmänt

Föreningen och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens administration

Föreningsstämma och Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2007-03-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Jonatan Grönlund	<i>ledamot, ordförande</i>
Anna Nilsson	<i>ledamot, kassör</i>
Anders Sjögren	<i>ledamot, sekreterare</i>
Henrik Esgård	<i>ledamot</i>
Andreas Fridh	<i>ledamot</i>
Robert Acevski	<i>suppleant</i>
Mia Odlöw	<i>suppleant</i>

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

Sammanträden

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisor

Kjell Eriksson Revisorsringen AB

Valberedning

Maria Uvbäck *sammankallande*
Siv Jansson
Kerstin Andersson

Fastigheten

På köpestämman 2006 beslutades om förvärv av fastigheterna Mölndal Haren 1 -5, Haren 11 samt Haren 14 med adresserna Fredåsgatan 12-18, Krokslättsgatan 3 samt Åbäcksgatan 2-4. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 101 lägenheter samt 3 lokaler. Den totala boytan utgör 5.576 m² och lokalytan utgör 233 m².

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>
<i>antal</i>	36	35	30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Under året har 13 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

Första året har löpt utan större renoveringar. Det som har påbörjats är badrumsrenovering och två badrum har renoverats på prov. Detta för att få mer vetskap om vad som verkligen behöver utföras. I december beslöts att SBC får uppdraget att som konsult åta sig uppdraget som projektledare i renovering av badrum.

Fokus första verksamhetsåret har varit på att erhålla bättre förståelse för framförallt föreningens utgifter.

Planerad verksamhet 2008

Under 2008 kommer badrumsrenovering av resterande lägenheter att bli påtaglig. I januari började SBC uppdraget i form av konsult som projektledare.

Ett antal källarförråd behöver byggas för att se till att alla har ett eget förråd. Arbetet med att upprätta ett register är påbörjat och ska avslutas innan år 2008 är till ända. Samtliga lampor i gångar och ovanför dörrar på innergården har blivit utbytta.

Energideklaration

Enligt nystiftad lag skall samtliga fastigheter energideklarerars. Energideklaration skall vara genomförd under 2008.

Ekonomi**Ekonomisk förvaltare**

Revisorsringen AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror har under 2007 varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift för 2007 är 619 kr/m².

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatten sänktes 2007 från 0,5% till 0,4% för bostadsdelen i flerbostadshus. För inkomståret 2007 skall fastighetsskatt beräknas på det lägsta av 2006 och 2007 års taxeringsvärden.

Fastighetsskatten slopas 2008 och ersätts av en fastighetsavgift på 1.200 kr/ lägenhet. Lokaler beskattas i enlighet med tidigare, med 1% av taxeringsvärdet.

Schablonbeskattningen slopades från 2007.

Nyckeltal

	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	16 655
Lån per kvm bostadsyta kr	9 166
Genomsnittlig skuldränta %	4,00
Fastighetens belåningsgrad %	55

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förslag till disponering av årets resultat

Årets resultat	<u>-109 116,22 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-109 116,22 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	160 600,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-269 716,22 kr</u>
	-109 116,22 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

RESULTATRÄKNING

2006-08-21 -

2007-12-31

Intäkter, fastighetsförvaltning

Medlemsavgifter		2 506 097
Intäkter lokaler		171 630
Intäkter hyresrätter		1 014 387
Övriga intäkter		24 267
		<u>3 716 381</u>

Kostnader, fastighetsförvaltning

Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-1 299 727
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-51 458
Fastighetsskatt		-135 107
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-292 610
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-112 500
		<u>-1 891 402</u>

Resultat fastighetsförvaltning1 824 979**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter		166 571
Räntekostnader		-2 051 151
Övriga finansiella kostnader		-3 878
		<u>-1 888 458</u>

Skatt

Inkomstskatt		-45 637
		<u>-45 637</u>

REDOVISAT RESULTAT-109 116

BALANSRÄKNING

2007-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader		72 189 846
Mark		20 488 139
Pågående underhåll		190 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>92 867 985</u>
 Summa anläggningstillgångar		<u>92 867 985</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar		24 379
Övriga fordringar		95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	24 771
Summa kortfristiga fordringar		<u>49 245</u>
 Kassa och bank		
Bankkonton		13 668 852
Summa kassa och bank		<u>13 668 852</u>
 Summa omsättningstillgångar		<u>13 718 097</u>

SUMMA TILLGÅNGAR106 586 082

BALANSRÄKNING

2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Medlemsinsatser		52 025 835
Upplåtelseavgifter		1 097 354
Summa bundet eget kapital		<u><u>53 123 189</u></u>
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>	
Årets resultat		-109 116
Summa fritt eget kapital		<u><u>-109 116</u></u>
Summa eget kapital		<u><u>53 014 073</u></u>
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	51 107 500
Summa långfristiga skulder		<u><u>51 107 500</u></u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		118 603
Skatteskulder		180 744
Kortfristig del av långfristigt lån		150 000
Övriga kortfristiga skulder		1 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	715 162
Summa kortfristiga skulder		<u><u>2 464 509</u></u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>106 586 082</u></u>
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar		57 960 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Under året har inga avskrivningar gjorts. Föreningen arbetar med att ta fram en avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2006-08-21	2007-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	82 433	
Fjärrvärme	828 799	
Vatten och avlopp	199 650	
Fastighetsskötsel/-städning	129 673	
Sophämtning/återvinning	59 172	
	1 299 727	
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	51 458	
Periodiskt underhåll	-	
	51 458	

Noter	2006-08-21	2007-12-31
<hr/> <hr/>		
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	17 539	
Försäkringar	40 560	
Revisionsarvode	12 500	
Ekonomisk förvaltning	98 560	
Konsultarvoden	50 030	
Kabel-TV	58 491	
Administrativa kostnader	14 930	
	<hr/> <hr/>	292 610
<u>Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	13 500	
Sociala avgifter	4 039	
	<hr/> <hr/>	17 539
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	112 500	
Maskiner och inventarier	-	
	<hr/> <hr/>	112 500
		<hr/> <hr/>
		2007-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Årets anskaffning	72 302 346	
Summa anskaffningsvärde	<hr/> <hr/>	72 302 346
Årets avskrivning	-112 500	
Bokfört värde	<hr/> <hr/>	72 189 846
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	43 614 000	
Mark	12 359 000	
	<hr/> <hr/>	55 973 000
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Länsförsäkringar	3 687	
Com Hem AB	16 044	
Upplupna överlåtelseavgifter	5 040	
	<hr/> <hr/>	24 771

Brf Haren i Krokslätt

Org.nr 769614-9355

Noter	2007-12-31			
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Not 8 Förändring av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-
Inbetalda insatser	53 123 189			-109 116
Årets resultat				-109 116
Belopp vid årets slut	53 123 189	0	0	-109 116

Not 9 Fastighetslån	Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års
					amortering
	Swedbank 275432555-9	4,300%	2012-02-20	13 100 000	-
	Swedbank 275432557-5	4,380%	2015-02-20	13 100 000	-
	Swedbank 275432558-3	4,430%	2019-02-20	13 100 000	-
	Swedbank 795737630-9	4,129%	rörligt	11 957 500	150 000
				51 257 500	150 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	313 065
Förutbetalda avgifter/hyror	204 483
Revisionsarvode	12 500
Mölnadal Energi	137 987
Mäster i Göteborg AB	23 507
Swedbank	475
Revisorsringen AB	23 145
	715 162

Göteborg den 17 april 2008.
Brf Haren i Krokslätt

Jonatan Grönlund

Anders Sjögren

Anna Nilsson

Henrik Esgård

Andreas Fridh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den april 2008.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB

Brf Haren**Budget för 2008****INTÄKTER**

	Bokslut 2006	Ek. plan 2006	Ek. plan 2007	Budget 2008	Kommen- tarer
Huvudintäkter					
Årsavgifter			3 512 900	3 310 131	Not 1
Hysesintäkter			273 700	843 100	Not 2
Övriga intäkter			0	5 000 pantsättningar mm	
Summa	0	0	3 786 600	4 158 231	
Finansiella intäkter					
Ränteintäkter				351 082	Not 3
Summa	0	0	0	351 082	
Summa Intäkter	0	0	3 786 600	4 509 313	

KOSTNADER

	Bokslut 2006	Ek. plan 2006	Ek plan 2007	Budget 2008	Kommen- tarer
Drift- & förbrukn.kostnader			1 486 000		
El				90 000	Utfall 2007
Värme				700 000	Utfall 2007
Vatten och avlopp				200 000	Utfall 2007
Fastighetsskötsel/trappstädning				240 000	Nytt avtal
Väghållning/snörojning				0	avtal ?
Sophämtning/renhållning				120 000	Utfall 2007
Jourkostnader				0	
Summa	0	0	1 486 000	1 350 000	
Underhållskostnader				100 000	
Löpande underhåll					
Periodiskt underhåll					0 (enligt underhållsplan)
Summa	0	0	0	100 000	
Föreningsgem. kostnader			149 000	133 000	Not 4
Fastighetsskatt				47 000	Länsförsäkringar
Fastighetsförsäkring				12 500	Revisorsringen
Revisionsarvode				95 000	Revisorsringen + rörligt
Ekonomisk förvaltning				50 000	Energideklaration, mäklare mm
Konsultarvoden				65 000	Com Hem 15.280 x 4+ 5%
Kabel-TV				15 000	
Administration				54 300	1 Pb + soc.avg
Styrelsearvode					
Summa	0	0	149 000	471 800	
Avskrivningar					
Byggnader			148 200	150 000	enl ek.plan /avskrivningsplan?
Maskiner/inventarier			0	0	10%/10år
Summa	0	0	148 200	150 000	
Finansiella kostnader			1 831 900	2 190 605	Not 5
Räntekostnader				0	
Kapitalkostnader				3 000	
Summa	0	0	1 831 900	2 193 605	
Inkomstskatt				0	0 slopad från 2007
Underhållsfond (resultatdisposition)					
Reservering underhållsfond			150 000	168 000	Enligt stadgar 0,3% x tax.värde
Extra avsättning underhållsfond			0	0	(55.973.000 kr)
Uttag ur underhållsfond			0	0	
Summa	0	0	150 000	168 000	
Summa kostnader	0	0	3 765 100	4 433 405	
BUDGETERAT RESULTAT	0	0	21 500	75 908	

NOTERINGAR

1. Medlemsavgifter

Enligt avisering januari 2008		2 990 484 kr
12 månader à 249.207 kr		299 048 kr
Höjning 2008 med 10%	Å4125	20 599 kr

2. Intäkter hyresrätter

Enligt avisering januari 2008				
<u>Lokaler</u>	16.457 kr	x 12 mån		197 484 kr
L1	4.353 kr	x 12 mån		-52 236 kr
<u>Lägenheter</u>	61.613 kr	x 12 mån		739 356 kr
	Å4125			-55 140 kr
Ber höjning 2%				13 684 kr

3. Ränteintäkter

Transaktionskonto	500 000 kr x 3,03%	15 150 kr
Fasträntekonto	6 500 000 kr x 3,5%	227 500 kr
Fasträntekonto	5 000 000 kr x 3,5%	175 000 kr
Badrumsrenovering bet 1/9 (5.000.000 kr)		-58 333 kr
Skatt på inlåningsränta		-107 795 kr

Saknar ränteuppgifter om inlåning

4. Fastighetsskatt

Mölnådal Haren 1-5, 11, 14 / Värdeår 1994-1995

Taxeringsvärde			
Bostäder	18 486 000	x 0,4% =	73 944 kr
Lokaler	1 803 000	x 1% =	18 030 kr
	<u>20 289 000</u>		<u>91 974 kr</u>

Taxeringsvärde beräknat på lägsta av 2006 och 2007 års värden

1.200 kr / lägenhet i kommunal avgift = 121.200 kr

Lokaler enligt ovan 11.790 kr

5. Avskrivningar

Byggnader	enl amortering	150 000 kr
-----------	----------------	------------

6. Räntekostnader

Låneinstitut	Belopp	Räntesats	Ränta	Villkorsändr.
Swedbank	13 100 000	4,30%	563 300	2012-02-06
Swedbank	13 100 000	4,38%	573 780	2015-02-20
Swedbank	13 100 000	4,43%	580 330	2019-02-06
Swedbank	11 957 500	4,50%	534 712	rörligt
	<u>51 257 500</u>		<u>2 252 122</u>	

Rörligt lån beräknat med 4,5% ränta (30/11 = 4,129%)