

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org.nr 769614-9355
får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2009-01-01 - 2009-12-31.

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 2009-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Martin Winters	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Maria Uvbäck	<i>styrelseledamot</i>
Johannes Jonsson	<i>styrelseledamot (avflyttad)</i>
Maria Odlöw	<i>styrelseledamot</i>
Niclas Wallensäter	<i>styrelseledamot</i>
Ester Larsson	<i>suppleant</i>
Mattias Svensson	<i>suppleant</i>

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

Sammanträden

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

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

Revisor

Revisorsringen AB med huvudansvarig revisor Kjell Eriksson

Valberedning

Magnus Anderholm *sammankallande*
Paulina Pietrowska
Helene Karlsson

Fastigheten

På köpestämma 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.

Org.nr 769614-9355

Fastigheterna är sammanslagna till fastighet Haren 2 under 2007.

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 22 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Verksamhet under året som gått

- Badrumsrenoveringen har slutförts enligt plan.
- Fasadarbeten har utförts.
- Utbyte av källardörrar gjordes i slutet av verksamhetsåret.
- Ombyggnation av lokal till lägenhet har påbörjats under verksamhetsåret.
- Underhåll av fjärrvärmesystemet har skett under året.

Verksamhet under kommande år 2010

- På stämman besluta om installering av nya ytterdörrar och kodlås.
- Genomgång av ventilationssystemet.
- Färdigställande av fasadmålning.
- Försäljning av nybyggda lägenheten (i skrivande stund redan såld)
- Översyn av innergård.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltare

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

Avgifter och hyror

Avgifterna kvarstod oförändrade under 2009. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 681 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsskatten slopas 2008 och ersätts av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2009 är avgiften 1.272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 26,3%.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	18 419	17 525	16 655
Lån per kvm bostadsyta kr	8 788	8 993	9 166
Genomsnittlig skuldränta %	4,23	4,46	4,00
Fastighetens belåningsgrad %	48	51	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

Balanserat resultat	-198 802,45 kr
Årets resultat	<u>-95 383,14 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-294 185,59 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	186 800,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	55 934,00 kr
Balanseras i ny räkning	-425 051,59 kr

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

		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		3 351 782	3 314 179
Intäkter lokaler		154 920	148 146
Intäkter hyresrätter		625 596	664 744
Övriga intäkter		79 040	30 246
		4 211 338	4 157 315
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-1 311 209	-1 115 781
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-420 312	-310 002
Fastighetsskatt/-avgift		-139 082	-131 810
Korrigerad fastighetsskatt tax 08		76 625	0
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-374 505	-360 405
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-155 727	-152 495
		-2 324 210	-2 070 493
Resultat fastighetsförvaltning		1 887 128	2 086 822
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		126 833	588 364
Räntekostnader		-2 073 864	-2 247 897
Övriga finansiella kostnader		-3 218	-4 835
		-1 950 249	-1 664 368
Skatt			
Inkomstskatt		-32 262	-164 740
		-32 262	-164 740
REDOVISAT RESULTAT		-95 383	257 714

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>	
Byggnader	71 889 846	72 039 846
Fastighetsförbättringar	158 343	0
Mark	20 488 139	20 488 139
Fjärrvärmesystem	31 262	0
Pågående underhåll	10 145 341	5 193 391
Maskiner och inventarier	19 960	22 455
Summa materiella anläggningstillgångar	102 732 891	97 743 831
Summa anläggningstillgångar	102 732 891	97 743 831
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	0	11 313
Övriga fordringar	131 897	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i> 80 394	85 853
Summa kortfristiga fordringar	212 291	97 253
Kassa och bank		
Bankkonton	2 370 850	11 309 922
Robur Likviditetsfond (marknadsvärde 2.536.580 kr)	2 503 362	0
Summa kassa och bank	4 874 212	11 309 922
Summa omsättningstillgångar	5 086 503	11 407 175
SUMMA TILLGÅNGAR	107 819 394	109 151 006

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		53 670 792	52 668 462
Upplåtelseavgifter		1 750 707	1 250 537
Underhållsfond		347 400	160 600
Summa bundet eget kapital		55 768 899	54 079 599
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-198 802	-269 716
Årets resultat		-95 383	257 714
Summa fritt eget kapital		-294 185	-12 002
Summa eget kapital		55 474 714	54 067 597
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	48 845 000	49 995 000
Summa långfristiga skulder		48 845 000	49 995 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		681 871	2 385 439
Skatteskulder		513 531	477 294
Kortfristig del av långfristigt lån		150 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder		1 300 000	1 306 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	854 278	769 221
Summa kortfristiga skulder		3 499 680	5 088 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 819 394	109 151 006
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		57 960 000	57 960 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	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. Avskrivningarna 2009 motsvarar ca. 0,20% av fastighetens anskaffningsvärde. Fastighetsförbättringar avskrivs med 2% på 50 år.

Maskiner och inventarier

Inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Maskiner och inventarier avskrivs med 20% på 5 år.

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	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	100 932	91 960
Fjärrvärme	613 784	545 518
Vatten och avlopp	234 419	210 326
Fastighetsskötsel/-städning	172 455	146 458
Väghållning/snöröjning	26 025	3 060
Sophämtning/återvinning	163 594	118 459
	1 311 209	1 115 781

Org.nr 769614-9355

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	364 378	310 002
Periodiskt underhåll	55 934	-
	420 312	310 002
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter*) not 4	47 276	107 245
Försäkringar	50 723	42 265
Jourkostnader	8 094	3 600
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	114 088	104 691
Konsultarvoden	59 801	14 043
Kabel-TV	67 956	64 176
Föreningsavgifter	6 530	-
Administrativa kostnader	7 537	11 885
	374 505	360 405
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Styrelsearvoden	36 684	81 299
Sociala avgifter	10 592	25 946
	47 276	107 245
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	153 232	150 000
Maskiner och inventarier	2 495	2 495
	155 727	152 495
	2009-12-31	2008-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	72 302 346	72 302 346
Summa anskaffningsvärde	72 302 346	72 302 346
Ackumulerade avskrivningar	-262 500	-112 500
Årets avskrivning	-150 000	-150 000
Bokfört värde	71 889 846	72 039 846
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Årets anskaffning	161 575	-
Summa anskaffningsvärde	161 575	0
Årets avskrivning	-3 232	-
Bokfört värde	158 343	0

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	46 806 000	46 806 000
Mark	15 455 000	15 455 000
	62 261 000	62 261 000

Maskiner och tekniska anläggningar

Akkumulerat anskaffningsvärde	24 950	-
Årets anskaffning	-	24 950
Summa anskaffningsvärde	24 950	24 950
Akkumulerade avskrivningar	-2 495	-
Årets avskrivning	-2 495	-2 495
Bokfört värde	19 960	22 455

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	55 667	54 979
Com Hem AB	16 989	16 989
Plusenergi	-	10 585
Övriga interimfordringar	7 738	3 300
	80 394	85 853

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 918 999	160 600	-269 716	257 714
Inbetalda insatser	1 502 500			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		186 800	70 914	-257 714
Årets resultat				-95 383
Belopp vid årets slut	55 421 499	347 400	-198 802	-95 383

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank 2754325559	4,300%	2012-02-20	13 100 000	-
Swedbank 2754325575	4,380%	2015-02-20	13 100 000	-
Swedbank 2754325583	4,430%	2019-02-20	13 100 000	-
Swedbank 2757331901	1,570%	2010-10-08	7 000 000	-
Swedbank 2757331885	1,680%	90 dgr	2 695 000	150 000
			48 995 000	150 000

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupna räntekostnader	280 417	312 272
Förutbetalda avgifter/hyror	279 545	273 408
Upplupna arvoden	48 210	53 882
Revisionsarvode	12 500	12 500
Möln dal Energi	102 667	83 393
Möln dals Stad	-	953
KL Inab	8 735	-
ST JA Bygg	82 575	
Swedbank	406	448
Revisorsringen AB	39 223	32 365
	854 278	769 221

Göteborg den april 2010.
Brf Haren i Krokslätt

Martin Winters

Maria Uvbäck

Maria Odlöw

Niclas Wallensäter

Ester Larsson
suppleant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den april 2010.
Revisorsringen AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor