

# **Brf Haren i Krokslätt**

Org.nr. 769614-9355

## **Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2010-01-01—2010-12-31**

*Sid 1-4*

*Förvaltningsberättelse*

*Sid 5*

*Resultaträkning*

*Sid 6-7*

*Balansräkning*

*Sid 8-11*

*Tilläggsupplysningar / Noter*

*Sid 12*

*Underskrifter*

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org.nr 769614-9355 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2010-01-01 - 2010-12-31.

**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 2010-04-15 samt 2011-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maria Uvbäck	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Niklas Wallensäter	<i>styrelseledamot</i>
Charlotta Lindwall	<i>styrelseledamot</i>
Stefan Larsson	<i>styrelseledamot</i>
Robert Urbowitz	<i>styrelseledamot</i>
Peter Segerblad	<i>styrelseledamot</i>
Martin Winters	<i>suppleant (avgång 2010-07-06)</i>
Birgitta Bondenius	<i>suppleant</i>

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Niklas Wallensäter samt Maria Uvbäck.

Därtill lämnar Charlotta Lindwall, Birgitta Bondenius och Robert Urbowitz styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden

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 Sverige AB med huvudansvarig revisor Kjell Eriksson



Org.nr 769614-9355

**Valberedning**

Magnus Anderholm (avflyttad)

Paulina Pietrowska

Helene Karlsson

Eva Tupackova

**Fastigheten**

På köpstämma 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. Fastigheterna blev sammanslagna till fastighet Haren 2 under 2007.

På fastigheten har år 1929 uppförts byggnad, omfattande 101 lägenheter samt 3 lokaler.

Av bostäderna upplåts 12 med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång.

Den totala boytan utgör 5.576 m<sup>2</sup> och lokalytan utgör 233 m<sup>2</sup>.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Under året har 14 överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

**Byggnadens tekniska status**

*Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:*

Fjärrvärme	2007
Renovering av badrum	2009
Målning av fasad	2010

**Verksamhet under året som gått**

Under det gånna räkenskapsåret har samtliga portar bytts ut och fått portlåssystem kopplat till telefonnätet.

En uteplats med två murade grillar har byggts på gården.

Föreningen har inrättat en vicevärdstjänst som innehas av Maria Uvbeck. Tjänsten delas med Brf Haren 15 och innefattar det löpande arbete som sker i föreningen.

Under räkenskapsåret har även fasaderna målats om, nya armaturer har installerats och marken runt fastigheten dränerats.

Nya cykelställ har byggts. *MB*

Org.nr 769614-9355

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

Ventilation (ISAB).

En höjning av medlemsavgifter/hyror kommer att ske under första kvartalet 2011. Detta sker för att täcka de extra utgifter föreningen ådragit sig i samband med byte av sophanteringsavtal.

**Förvaltning**

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	SCB
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	Revisorsringen
Fastighetsskötsel	JT Bygg
Städning	Klinab
Sophämtning	Mölnbals kommun
Porttelefonens telefonabonnemang	Telia
Tv	ComHem

**Ekonomi****Avgifter och hyror**

Avgifterna kvarstod oförändrade under 2010. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 681 kr/m<sup>2</sup>.

**Fastighetsskatt/-avgift**

Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift.


Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2010 utgör avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

**Nyckeltal**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	18 660	18 419	17 525
Lån per kvm bostadsyta kr	8 760	8 788	8 993
Genomsnittlig skuldränta %	3,87	4,23	4,46
Fastighetens belåningsgrad %	47	48	51

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	-425 051,59 kr
Årets resultat	-729 986,30 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 155 037,89 kr</u>

***Styrelsen föreslår:***

Reservering till underhållsfond	204 400,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	160 896,00 kr
Balanseras i ny räkning	-1 198 541,89 kr

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

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>			
Årsavgifter		3 391 692	3 351 782
Intäkter lokaler		171 174	154 920
Intäkter hyresrätter		609 588	625 596
Övriga intäkter		32 132	79 040
		<u>4 204 586</u>	<u>4 211 338</u>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 288 591	-1 311 209
Underhållskostnader	Not 2	-852 051	-420 312
Fastighetsskatt/-avgift		-144 247	-139 082
Korrigerad fastighetsskatt tax 08		0	76 625
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-403 048	-374 505
Avskrivningar	Not 5	-319 412	-155 727
		<u>-3 007 349</u>	<u>-2 324 210</u>
		<u>1 197 237</u>	<u>1 887 128</u>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>			
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		9 107	126 833
Räntekostnader		-1 931 888	-2 073 864
Övriga finansiella kostnader		-4 442	-3 218
		<u>-1 927 223</u>	<u>-1 950 249</u>
<b>Skatt</b>			
Inkomstskatt		0	-32 262
		<u>0</u>	<u>-32 262</u>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<u>-729 986</u>	<u>-95 383</u>



**BALANSRÄKNING**

2010-12-31

2009-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 6</i>		
Byggnader		71 739 846	71 889 846
Fastighetsförbättringar		10 344 153	158 343
Mark		20 488 139	20 488 139
Fjärrvärmesystem		22 340	31 262
Pågående underhåll		1 081 987	10 145 341
Fastighetsinventarier		374 009	0
Maskiner och inventarier		17 465	19 960
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 067 939</b>	<b>102 732 891</b>

**Summa anläggningstillgångar****104 067 939****102 732 891****Omsättningstillgångar**

<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-/hyresfordringar		22 336	0
Övriga fordringar		3 774	131 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	30 544	80 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 654</b>	<b>212 291</b>

**Kassa och bank**

Kassa		1 715	0
Bankkonton		288 650	2 370 850
Robur Likviditetsfond (marknadsvärde 2.536.580 kr)		2 169 390	2 503 362
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 459 755</b>	<b>4 874 212</b>

**Summa omsättningstillgångar****2 516 409****5 086 503****SUMMA TILLGÅNGAR****106 584 348****107 819 394**

128

**BALANSRÄKNING**

2010-12-31

2009-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		54 870 792	53 670 792
Upplåtelseavgifter		1 720 707	1 750 707
Kapitaltillskott		333 520	0
Underhållsfond		478 266	347 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 403 285</b>	<b>55 768 899</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-425 051	-198 802
Årets resultat		-729 986	-95 383
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 155 037</b>	<b>-294 185</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 248 248</b>	<b>55 474 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	48 695 000	48 845 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 695 000</b>	<b>48 845 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		269 177	681 871
Skatteskulder		361 228	513 531
Kortfristig del av långfristigt lån		150 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder		6 135	1 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	854 560	854 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 641 100</b>	<b>3 499 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 584 348</b>	<b>107 819 394</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		57 960 000	57 960 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		INGA	INGA



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

### Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna 2010 motsvarar ca. 0,20% av fastighetens anskaffningsvärde.

Fastighetsförbättringar avskrivs med 1-4% på 25-100 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	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b><u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	91 374	100 932
Fjärrvärme	590 240	613 784
Vatten och avlopp	146 132	234 419
Fastighetsskötsel/-städning	98 884	172 455
Gemensamhetsanläggning	56 207	-
Väghållning/snöröjning	110 980	26 025
Sophämtning/återvinning	194 774	163 594
	1 288 591	1 311 209

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b><u>Not 2 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	691 155	364 378
Periodiskt underhåll	160 896	55 934
	<b>852 051</b>	<b>420 312</b>
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	54 748	47 276
Försäkringar	51 976	50 723
Jourkostnader	8 094	8 094
Porttelefon	4 269	-
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	119 737	114 088
Teknisk förvaltning (anställd lön inkl soc.avg)	32 855	-
Konsultarvoden	25 678	59 801
Kabel-TV	68 712	67 956
Föreningsavgifter	6 520	6 530
Administrativa kostnader	17 959	7 537
	<b>403 048</b>	<b>374 505</b>
<b><u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u></b>		
Löner anställda	25 000	0
Styrelsearvoden	42 400	36 684
Sociala avgifter	20 203	10 592
	<b>87 603</b>	<b>47 276</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Byggnader	272 865	153 232
Maskiner och inventarier	46 547	2 495
	<b>319 412</b>	<b>155 727</b>
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><u>Not 6 Anläggningstillgångar</u></b>		
<b><u>Byggnader</u></b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	72 302 346	72 302 346
Summa anskaffningsvärde	72 302 346	72 302 346
Ackumulerade avskrivningar	-412 500	-262 500
Årets avskrivning	-150 000	-150 000
Bokfört värde	<b>71 739 846</b>	<b>71 889 846</b>

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b><i>Fastighetsförbättringar</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	161 575	0
Årets anskaffning	10 311 171	161 575
Summa anskaffningsvärde	10 472 746	161 575
Akkumulerade avskrivningar	-3 232	-
Årets avskrivning	-125 361	-3 232
Bokfört värde	<b>10 344 153</b>	<b>158 343</b>
<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
Byggnader	48 658 000	46 806 000
Mark	19 469 000	15 455 000
	<b>68 127 000</b>	<b>62 261 000</b>
<b><i>Fastighetsinventarier</i></b>		
Årets anskaffningsvärde	415 565	-
Summa anskaffningsvärde	415 565	0
Akkumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-41 556	-
Bokfört värde	<b>374 009</b>	<b>0</b>
<b><i>Maskiner och tekniska anläggningar</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	24 950	24 950
Summa anskaffningsvärde	24 950	24 950
Akkumulerade avskrivningar	-4 990	-2 495
Årets avskrivning	-2 495	-2 495
Bokfört värde	<b>17 465</b>	<b>19 960</b>
<b><u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>		
Länsförsäkringar	4 284	55 667
Com Hem AB	16 989	16 989
Cleanpipe	4 571	-
Övriga interimfordringar	4 700	7 738
	<b>30 544</b>	<b>80 394</b>

Noter			2010-12-31	2009-12-31
<b><u>Not 8 Förändring eget kapital</u></b>				
	Insatser/upplåtelse- avg./kap.tillsk.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 421 499	347 400	-198 802	-95 383
Inbetalda insatser	1 170 000			
Inbetalda kapitaltillskott	333 520			
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		130 866	-226 249	95 383
Årets resultat				-729 986
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>56 925 019</b>	<b>478 266</b>	<b>-425 051</b>	<b>-729 986</b>

<b><u>Not 9 Fastighetslån</u></b>				
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kommande års amortering</b>
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	2,170%	90 dgr	7 000 000	-
Swedbank 2757331885	2,400%	90 dgr	2 545 000	150 000
			<b>48 845 000</b>	<b>150 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	273 116	280 417
Förutbetalda avgifter/hyror	336 059	279 545
Upplupna arvoden inkl soc.avgifter	55 722	48 210
Upplupna sociala avgifter	7 855	-
Revisionsarvode	12 500	12 500
Mölndal Energi	114 210	102 667
KL Inab	-	8 735
ST JA Bygg	12 150	82 575
Swedbank	401	406
Revisorsringen	42 547	39 223
	<b>854 560</b>	<b>854 278</b>

**Underskrifter**

Göteborg den 28 april 2011.

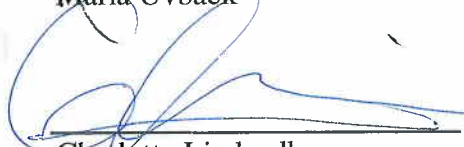
Brf Haren i Krokslätt



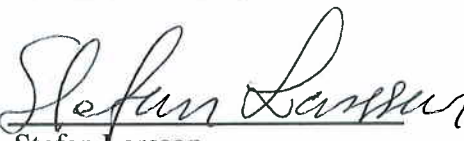
Maria Uvbäck



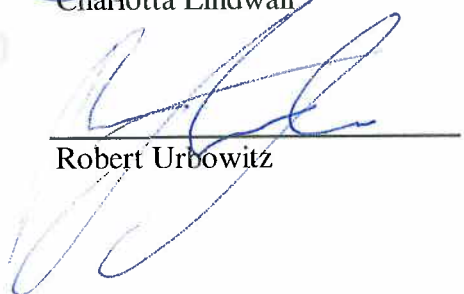
Niklas Wallensäter



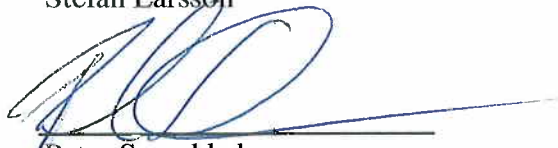
Charlotta Lindwall



Stefan Larsson



Robert Urbowitz



Peter Segerblad

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den  
Revisorsringen Sverige AB

30/5 2011



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor



**REVISORSRINGEN®**

Auktoriserade revisorer

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Haren i Krokslätt**

**Organisationsnummer 769614-9355**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Haren i Krokslätt för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30/5 2011

Revisorsringen AB

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor