

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org.nr 769614-9355 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 tidsbegränsning.

Föreningens administration**Föreningsstämma och Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-04-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maria Uvbäck	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Kerstin Andersson	<i>styrelseledamot</i>
Kristin Ahlberg	<i>styrelseledamot</i>
Susanne Dudek	<i>styrelseledamot</i>
Peter Segerblad	<i>styrelseledamot</i>
Stefan Larsson	<i>suppleant</i>

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Peter Segerblad samt Kristin Ahlberg.

Därtill lämnar Stefan Larsson styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden

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

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

Revisor

Kjell Eriksson

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Robert Urbowich

Birgitta Bondenius

Org.nr 769614-9355

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2006 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 tre flerbostadshus, omfattande 102 lägenheter samt 2 lokaler. Av bostäderna upplåts 10 med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång.

Den totala boytan utgör 5.632 m² och lokalytan utgör 183 m².

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Under året har 16 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

- Ventilationsarbeten har utförts av (ISAB).
- En höjning av medlemsavgifter/hyror har skett under första kvartalet i det nya räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Enbart löpande underhållsarbeten är inplanerade för 2012.

Förvaltning

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	SCB
Ekonomisk förvaltning	Revisorsringen
Fastighetsskötsel	WeFix
Städning	Klinab
Sophämtning	Mölndals kommun/Renova
Returpappershämtning	Renova
Porttelefonens telefonabonnemang	Telia
Tv	ComHem

Org.nr 769614-9355

Ekonomi**Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes med 3% från 1 juli 2011. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 701 kr/m².

Avgifterna höjdes med ytterligare 2,5% från 1 januari 2012.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2011 utgör avgiften 1.302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	18 352	18 660	18 419
Lån per kvm bostadsyta kr	8 646	8 760	8 788
Genomsnittlig skuldränta %	4,18	3,87	4,23
Fastighetens belåningsgrad %	47	47	48
El kr/m ² bostadsyta kr	19	16	
Värme kr/m ² bostadsyta kr	96	105	
Vatten kr/m ² bostadsyta kr	35	26	

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	-1 198 541,89 kr
Årets resultat	-1 228 021,85 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 426 563,74 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	204 400,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	311 813,00 kr
Balanseras i ny räkning	-2 319 150,74 kr

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

		2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		3 488 094	3 391 692
Intäkter lokaler		155 282	171 174
Intäkter hyresrätter		581 522	609 588
Övriga intäkter		388 952	32 132
		4 613 850	4 204 586
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-1 448 577	-1 288 591
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-874 453	-852 051
Fastighetsskatt/-avgift		-146 772	-144 247
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-1 007 513	-403 048
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-347 110	-319 412
		-3 824 425	-3 007 349
Resultat fastighetsförvaltning		789 425	1 197 237
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		23 784	9 107
Räntekostnader		-2 036 686	-1 931 888
Övriga finansiella kostnader		-4 545	-4 442
		-2 017 447	-1 927 223
REDOVISAT RESULTAT		-1 228 022	-729 986

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>	
Byggnader	71 589 846	71 739 846
Fastighetsförbättringar	11 279 139	10 344 153
Mark	20 488 139	20 488 139
Pågående underhåll	0	1 081 987
Fastighetsinventarier	352 559	396 349
Maskiner och inventarier	49 385	17 465
Summa materiella anläggningstillgångar	103 759 068	104 067 939
Summa anläggningstillgångar	103 759 068	104 067 939
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	8 411	22 336
Övriga fordringar	618	3 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i> 39 428	30 544
Summa kortfristiga fordringar	48 457	56 654
Kassa och bank		
Kassa	1 715	1 715
Bankkonton	1 070 974	288 650
Robur Likviditetsfond (marknadsvärde 1.339.251 kr)	1 287 794	2 169 390
Summa kassa och bank	2 360 483	2 459 755
Summa omsättningstillgångar	2 408 940	2 516 409
SUMMA TILLGÅNGAR	106 168 008	106 584 348

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		55 290 073	54 870 792
Upplåtelseavgifter		2 161 426	1 720 707
Kapitaltillskott		557 436	333 520
Underhållsfond		521 770	478 266
Summa bundet eget kapital		58 530 705	57 403 285
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-1 198 542	-425 051
Årets resultat		-1 228 022	-729 986
Summa fritt eget kapital		-2 426 564	-1 155 037
Summa eget kapital		56 104 141	56 248 248
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	48 545 000	48 695 000
Summa långfristiga skulder		48 545 000	48 695 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		207 173	269 177
Skatteskulder		352 346	361 228
Kortfristig del av långfristigt lån		150 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder		6 116	6 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	803 232	854 560
Summa kortfristiga skulder		1 518 867	1 641 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 168 008	106 584 348
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 med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna 2011 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	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	105 762	91 374
Fjärrvärme	539 951	590 240
Vatten och avlopp	199 079	146 132
Fastighetsskötsel/-städning	364 166	98 884
Gemensamhetsanläggning	-	56 207
Väghållning/snöröjning	30 400	110 980
Sophämtning/återvinning	209 219	194 774
	1 448 577	1 288 591

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	562 640	691 155
Periodiskt underhåll	311 813	160 896
	874 453	852 051
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	56 246	54 748
Försäkringar	53 494	51 976
Jourkostnader	7 850	8 094
Porttelefon	9 781	4 269
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	112 215	119 737
Teknisk förvaltning (anställd lön inkl soc.avg)	545 816	32 855
Konsultarvoden	30 212	25 678
Kabel-TV	70 670	68 712
Föreningsavgifter	6 530	6 520
Administrativa kostnader	102 199	17 959
	1 007 513	403 048
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Löner anställda	328 715	25 000
Styrelsearvoden	42 799	42 400
Sociala avgifter	110 602	20 203
Uttagsbeskattning	103 103	-
Övriga personalkostnader	16 843	-
	602 062	87 603
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	297 001	272 865
Maskiner och inventarier	50 109	46 547
	347 110	319 412
	2011-12-31	2010-12-31
<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	-562 500	-412 500
Årets avskrivning	-150 000	-150 000
Bokfört värde	71 589 846	71 739 846

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	10 472 746	161 575
Årets anskaffning	1 081 987	10 311 171
Summa anskaffningsvärde	<u>11 554 733</u>	<u>10 472 746</u>
Akkumulerade avskrivningar	-128 593	-3 232
Årets avskrivning	-147 001	-125 361
Bokfört värde	<u>11 279 139</u>	<u>10 344 153</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	48 658 000	48 658 000
Mark	19 469 000	19 469 000
	<u>68 127 000</u>	<u>68 127 000</u>
<i>Fastighetsinventarier</i>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	437 905	-
Årets anskaffningsvärde	-	437 905
Summa anskaffningsvärde	<u>437 905</u>	<u>437 905</u>
Akkumulerade avskrivningar	-41 556	-
Årets avskrivning	-43 790	-41 556
Bokfört värde	<u>352 559</u>	<u>396 349</u>
<i>Maskiner och tekniska anläggningar</i>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	24 950	24 950
Årets anskaffningsvärde	38 239	-
Summa anskaffningsvärde	<u>63 189</u>	<u>24 950</u>
Akkumulerade avskrivningar	-7 485	-4 990
Årets avskrivning	-6 319	-2 495
Bokfört värde	<u>49 385</u>	<u>17 465</u>
<i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Länsförsäkringar	4 474	4 284
Com Hem AB	18 448	16 989
Cleanpipe	4 709	4 571
Telia	5 805	-
Övriga interimfordringar	5 992	4 700
	<u>39 428</u>	<u>30 544</u>

Noter	2011-12-31		2010-12-31	
<u>Not 8 Förändring eget kapital</u>	Insatser/upplåtelse- avg./kap.tillsk.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 925 019	478 266	-425 052	-729 986
Inbetalda insatser	860 000			
Inbetalda kapitaltillskott	223 916			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		43 504	-773 490	729 986
Årets resultat				-1 228 022
Belopp vid årets slut	58 008 935	521 770	-1 198 542	-1 228 022

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	3,513%	90 dgr	7 000 000	-
Swedbank 2757331885	3,833%	90 dgr	2 395 000	150 000
			48 695 000	150 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	273 820	273 116
Förutbetalda avgifter/hyror	313 579	336 059
Upplupna arvoden inkl soc.avgifter	56 247	55 722
Upplupen semesterlön inkl soc.avgifter	28 715	-
Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Revisionsarvode	12 500	12 500
Möln dal Energi	76 847	114 210
ST JA Bygg	-	12 150
Swedbank	384	401
Revisorsringen	33 285	42 547
	803 232	854 560

Underskrifter

Göteborg den april 2012.
Brf Haren i Krokslätt

Maria Uvbäck

Kerstin Andersson

Kristin Ahlberg

Susanne Dudek

Peter Segerblad

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den april 2012.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB