

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org.nr 769614-9355 får härmed avge följande årsredovisning för 2012.

**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 2012-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maria Uvbäck	<i>styrelseledamot, ordförande</i>
Kerstin Andersson	<i>styrelseledamot</i>
Magnus Sandberg	<i>styrelseledamot</i>
Susanne Dudek	<i>styrelseledamot</i>
Johan Weiler	<i>styrelseledamot</i>
Peter Segerblad	<i>suppleant</i>

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Maria Uvbeck, Susanne Dudek och Kerstin Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 13 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

Alexander Anderberg

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 8 med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång. Den totala boytan utgör 5.632 m<sup>2</sup> och lokalytan utgör 183 m<sup>2</sup>.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<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 sker med fjärrvärme

Under året har 19 överlåtelser samt två upplåtelser 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
Ny Ventilation	2013/2014
Yttertak-översyn, målning m.m.	2013/2014

**Verksamhet under året som gått**

- En höjning av medlemsavgifter/hyror har skett under första kvartalet i det nya räkenskapsåret.
- Underhåll av värme har gjorts. Fortsatt ventilationsarbete. Påbörjat målning av yttertak.
- Tvist gällande upplösning av gemensamhetsanläggning, förhandlingar pågår.

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

- Planeras enbart löpande underhållsarbeten samt medlemsavgifter höjs med index.
- Fortsatt arbete med målning av tak, ventilation samt värme.

**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 2,5 % från 1 januari 2012. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 719 kr/m<sup>2</sup>.

Avgifterna höjdes med 2,5% från 1 januari 2013.

**Fastighetsskatt/-avgift**

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2012 utgör avgiften 1.365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

<b>Nyckeltal</b>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	18 470	18 352	18 660
Lån per kvm bostadsyta kr	8 619	8 646	8 760
Genomsnittlig skuldränta %	3,91	4,18	3,87
Fastighetens belåningsgrad %	47	47	47
El kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	18	19	16
Värme kr/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	107	96	105
Vatten kr/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	39	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	-2 319 151 kr
Årets resultat	-1 331 778 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u><u>-3 650 929 kr</u></u>

**Styrelsen föreslår:**

Reservering till underhållsfond	204 400 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	198 230 kr
Balanseras i ny räkning	-3 657 099 kr

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

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>			
Årsavgifter		3 653 936	3 488 094
Intäkter lokaler		158 998	155 282
Intäkter hyresrätter		548 607	581 522
Övriga intäkter		195 638	388 952
		<b>4 557 179</b>	<b>4 613 850</b>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-1 400 212	-1 448 577
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-1 155 296	-874 453
Fastighetsskatt/-avgift		-153 135	-146 772
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-951 984	-1 007 513
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-358 052	-347 110
		<b>-4 018 679</b>	<b>-3 824 425</b>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>		<b>538 500</b>	<b>789 425</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		35 408	23 784
Räntekostnader		-1 898 867	-2 036 686
Övriga finansiella kostnader		-6 819	-4 545
		<b>-1 870 278</b>	<b>-2 017 447</b>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<b>-1 331 778</b>	<b>-1 228 022</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 6</i>		
Byggnader		71 439 846	71 589 846
Fastighetsförbättringar		11 497 667	11 279 139
Mark		20 488 139	20 488 139
Pågående underhåll		285 000	0
Fastighetsinventarier		308 768	352 559
Maskiner och inventarier		74 400	49 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 093 820</b>	<b>103 759 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 093 820</b>	<b>103 759 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-/hyresfordringar		16 877	8 411
Övriga fordringar		101	618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	63 197	39 428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 175</b>	<b>48 457</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa		1 715	1 715
Bankkonton		1 502 078	1 070 974
Robur Likviditetsfond (marknadsvärde 658.298 kr)		620 305	1 287 794
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 124 098</b>	<b>2 360 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 204 273</b>	<b>2 408 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 298 093</b>	<b>106 168 008</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		56 140 941	55 290 073
Upplåtelseavgifter		2 781 745	2 161 426
Kapitaltillskott		557 436	557 436
Underhållsfond		414 357	521 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 894 479</b>	<b>58 530 705</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-2 319 150	-1 198 542
Årets resultat		-1 331 778	-1 228 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 650 928</b>	<b>-2 426 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 243 551</b>	<b>56 104 141</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	48 395 000	48 545 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 395 000</b>	<b>48 545 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		257 171	207 173
Skatteskulder		468 969	352 346
Kortfristig del av långfristigt lån	<i>Not 9</i>	150 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder		6 075	6 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	777 327	803 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 659 542</b>	<b>1 518 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 298 093</b>	<b>106 168 008</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		57 960 000	57 960 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		<b>INGA</b>	<b>INGA</b>

## 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 2012 motsvarar ca. 0,20% av fastighetens anskaffningsvärde.

Fastighetsförbättringar avskrivs med 1-4% på 25-100 år.

Fastighetsinventarier avskrivs med 10% på 10 år.

### Maskiner och inventarier

Inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Maskiner och inventarier avskrivs med 10% på 10 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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b><u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	100 109	105 762
Fjärrvärme	602 553	539 951
Vatten och avlopp	219 892	199 079
Fastighetsskötsel/-städning	221 808	364 166
Väghållning/snörojning	12 894	30 400
Sophämtning/återvinning	242 956	209 219
	<b>1 400 212</b>	<b>1 448 577</b>

Org.nr 769614-9355

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b><u>Not 2 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	957 066	562 640
Periodiskt underhåll	198 230	311 813
	<b>1 155 296</b>	<b>874 453</b>
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	28 127	56 246
Försäkringar	55 403	53 494
Jourkostnader	36 446	7 850
Porttelefon	28 607	9 781
Revisionsarvode	15 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	137 788	112 215
Teknisk förvaltning (anställd lön inkl soc.avg)	521 611	545 816
Konsultarvoden	11 875	30 212
Kabel-TV	73 749	70 670
Föreningsavgifter	9 006	6 520
Administrativa kostnader	33 872	102 209
	<b>951 984</b>	<b>1 007 513</b>
<b><u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u></b>		
Löner anställda	300 000	328 715
Styrelsearvoden	21 402	42 799
Sociala avgifter	104 801	110 602
Uttagsbeskattning	103 918	103 103
Övriga personalkostnader	17 594	16 843
	<b>547 715</b>	<b>602 062</b>
<b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>		
Byggnader	348 251	297 001
Maskiner och inventarier	9 801	50 109
	<b>358 052</b>	<b>347 110</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</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	-712 500	-562 500
Årets avskrivning	-150 000	-150 000
Bokfört värde	<b>71 439 846</b>	<b>71 589 846</b>



Org.nr 769614-9355

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b><i>Fastighetsförbättringar</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	11 554 733	10 472 746
Årets anskaffning	372 988	1 081 987
Summa anskaffningsvärde	11 927 721	11 554 733
Akkumulerade avskrivningar	-275 594	-128 593
Årets avskrivning	-154 460	-147 001
Bokfört värde	<b>11 497 667</b>	<b>11 279 139</b>
<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
Byggnader	48 658 000	48 658 000
Mark	19 469 000	19 469 000
<b><i>Fastighetsinventarier</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	437 905	437 905
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	437 905	437 905
Akkumulerade avskrivningar	-85 346	-41 556
Årets avskrivning	-43 791	-43 790
Bokfört värde	<b>308 768</b>	<b>352 559</b>
<b><i>Pågående underhåll</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningsvärde	285 000	-
Summa anskaffningsvärde	285 000	0
<b><i>Maskiner och tekniska anläggningar</i></b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	63 189	24 950
Årets anskaffningsvärde	34 816	38 239
Summa anskaffningsvärde	98 005	63 189
Akkumulerade avskrivningar	-13 804	-7 485
Årets avskrivning	-9 801	-6 319
Bokfört värde	<b>74 400</b>	<b>49 385</b>
<b><i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i></b>		
Länsförsäkringar	4 626	4 474
Com Hem AB	18 997	18 448
Cleanpipe	4 850	4 709
Anticimex	27 616	-
Telia	2 486	5 805
Övriga interimfordringar	4 622	5 992
	<b>63 197</b>	<b>39 428</b>

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser/upplåtelse-</b>		<b>Balanserat</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>avg./kap.tillsk.</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	58 008 935	521 770	-1 198 542	-1 228 022
Inbetalda insatser	1 471 187			
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		-107 413	-1 120 609	1 228 022
Årets resultat				-1 331 778
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>59 480 122</b>	<b>414 357</b>	<b>-2 319 151</b>	<b>-1 331 778</b>

**Not 9 Fastighetslån**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kommande års amortering</b>
Swedbank 2754325559	2,366%	90 dgr	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	2,118%	90 dgr	7 000 000	-
Swedbank 2757331885	2,438%	90 dgr	2 245 000	150 000
			<b>48 545 000</b>	<b>150 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	215 647	273 820
Förutbetalda avgifter/hyror	285 897	313 579
Upplupna arvoden inkl soc.avgifter	56 247	56 247
Upplupen semesterlön inkl soc.avgifter	28 715	28 715
Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Revisionsarvode	28 000	12 500
Möln dal Energi	102 553	76 847
Möln dal Stad	169	-
Wefix	6 205	-
Swedbank	812	384
Övrigt	3 872	-
Revisorsringen	41 355	33 285
	<b>777 327</b>	<b>803 232</b>

**Underskrifter**

Göteborg den        /        2013.  
Brf Haren i Krokslätt

\_\_\_\_\_  
Maria Uvbäck

\_\_\_\_\_  
Kerstin Andersson

\_\_\_\_\_  
Magnus Sandberg

\_\_\_\_\_  
Susanne Dudek

\_\_\_\_\_  
Johan Weiler

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den        2013.

\_\_\_\_\_  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Revisorsringen Sverige AB