

Brf Haren i Krokslätt

Org.nr. 769614-9355

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2013-01-01—2013-12-31

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 2013.

Föreningen allmänt

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 2006-08-21.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-08-24 hos Bolagsverket.

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 2013-06-29 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>	
Gabriella Perbrandt	<i>styrelseledamot</i>	<i>(avgått)</i>
Johan Weiler	<i>suppleant</i>	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Magnus Sandberg och Johan Weiler.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.
Föreningen har haft en extra stämma.

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If försäkringar.

Revisor

Kjell Eriksson

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Eva Tupackova

Alexander Anderberg *AE*

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 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 sker med fjärrvärme

Under året har 20 överlåtelse samt två upplåtelse ägt rum inom föreningen.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig tio år framåt.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Fjärrvärme	2007
Renovering av badrum	2009
Målning av fasad	2010
Ny Ventilation (pågår)	2013/2014
Yttertak-översyn, målning m.m. (pågår)	2013/2014

Verksamhet under året som gått

En höjning av medlemsavgifter har skett under första kvartalet i det nya räkenskapsåret.

Underhåll av värme har gjorts.

Arbeten med ventilation, målning av yttertak samt nya termostater pågår fortfarande pga att föreningen inte vill höja medlemsavgifter mer än index och klara sig på likviditeten. Dock kommer medlemsavgifterna höjas med minst index 2015-01-01.

Styrelsen har förhandlat om gruppavtalet med Com Hem och fått ett rabatterat pris på b la internet 10/10. Grundrabatten för avtalet kommer även att gälla för högre hastigheter.

Styrelsen redogör detaljerat på årsstämman.

Samfällighetsförening bildades 2013-11-12 efter att syssloman tillsatts. Årsstämma hölls 14-03-24 då samtliga styrelsemedlemmar avgick och ny styrelse röstades in. Nuvarande styrelse har beslutat att Renova och Mölndals stad (sopor) kvarstår som tecknat 2012 respektive 2009. Gårdsskötseln sköts av Vital Städ för en väsentligt dyrare kostnad än tidigare för en fast kostnad i månaden. Detta påverkar inte medlemmarna i trivsel dock påverkar det föreningens kostnader. Ordförandeskapet detta år (2014) innehas av Brf Haren 15. Det övergår till Brf Haren i Krokslätt 1 april 2015. Komme att löpa vartannat år med respektive förening som ordförande. *pc*

Org.nr 769614-9355

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. Förhöjd trivsel i form av plantering mot Fabriksgatan för medlemmar.

Planering av väsentlig hyreshöjning.

Förvaltning*Avtal*

Internetleverantör
 Ekonomisk förvaltning
 Fastighetsskötsel
 Städning
 Sophämtning
 Returpappershämtning
 Porttelefonens telefonabonnemang
 Tv

Leverantör

ComHem (förhandling pågår)
 Revisorsringen
 WeFix (utom Samfällighetens gränser)
 Klin AB
 Mölndals kommun/Renova (tillhör SF)
 Renova (tillhör SF)
 Telia
 ComHem (förhandling pågår)

Ekonomi**Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes med 2,5 % från 1 januari 2013. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 737 kr/m².

Avgifterna höjdes med 2,5% från 1 januari 2014.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2013 utgör avgiften 1.210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetens bokf värde/m ² bost.yta k	18 596	18 470	18 352	18 660
Lån per kvm bostadsyta kr	8 593	8 619	8 646	8 760
Genomsnittlig skuldränta %	3,46	3,91	4,18	3,87
Fastighetens belåningsgrad %	46	47	47	47
El kr/m ² bostadsyta kr	16	18	19	16
Värme kr/m ² bostadsyta kr	108	107	96	105
Vatten kr/m ² bostadsyta kr	39	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	-3 657 099 kr
Årets resultat	-999 361 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-4 656 460 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	206 900 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	124 817 kr
Balanseras i ny räkning	-4 738 543 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. *14*

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		3 794 485	3 653 936
Intäkter lokaler		159 760	158 998
Intäkter hyresrätter		495 772	548 607
Övriga intäkter		111 906	195 638
		<u>4 561 923</u>	<u>4 557 179</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 705 752	-1 400 212
Underhållskostnader	Not 2	-632 348	-1 155 296
Fastighetsskatt/-avgift		-133 640	-153 135
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-1 049 698	-951 984
Avskrivningar	Not 5	-395 693	-358 052
		<u>-3 917 131</u>	<u>-4 018 679</u>
Resultat fastighetsförvaltning		<u>644 792</u>	<u>538 500</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och värdeförändring fondandelar		39 851	35 408
Räntekostnader		-1 678 891	-1 898 867
Övriga finansiella kostnader		-5 113	-6 819
		<u>-1 644 153</u>	<u>-1 870 278</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>-999 361</u>	<u>-1 331 778</u>

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>	
Byggnader	71 289 846	71 439 846
Fastighetsförbättringar	12 689 993	11 497 667
Mark	20 488 139	20 488 139
Pågående underhåll	0	285 000
Fastighetsinventarier	264 977	308 768
Maskiner och inventarier	103 640	74 400
Summa materiella anläggningstillgångar	104 836 595	104 093 820
Summa anläggningstillgångar	104 836 595	104 093 820
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-/hyresfordringar	15 550	16 877
Övriga fordringar	384	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	<i>Not 7</i>
	124 989	63 197
Summa kortfristiga fordringar	140 923	80 175
Kassa och bank		
Kassa	1 715	1 715
Bankkonton	129 547	1 502 078
Robur Likviditetsfond (marknadsvärde 107.503 kr)	99 866	620 305
Summa kassa och bank	231 128	2 124 098
Summa omsättningstillgångar	372 051	2 204 273
SUMMA TILLGÅNGAR	105 208 646	106 298 093

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser	56 140 941	56 140 941
Upplåtelseavgifter	2 781 745	2 781 745
Kapitaltillskott	557 436	557 436
Underhållsfond	420 527	414 357
Summa bundet eget kapital	59 900 649	59 894 479

Fritt Eget kapital*Not 8*

Balanserat resultat	-3 657 099	-2 319 150
Årets resultat	-999 361	-1 331 778
Summa fritt eget kapital	-4 656 460	-3 650 928

Summa eget kapital**55 244 189****56 243 551****Långfristiga skulder**

Fastighetslån	48 245 000	48 395 000
Summa långfristiga skulder	48 245 000	48 395 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	303 635	257 171
Skatteskulder	457 918	468 969
Kortfristig del av långfristigt lån	150 000	150 000
Övriga kortfristiga skulder	40 976	6 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	766 928	777 327
Summa kortfristiga skulder	1 719 457	1 659 542

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**105 208 646****106 298 093****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	57 960 000	57 960 000
------------------------	------------	------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

HE

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). K-regelverket gäller från 2014 och kan komma att påverka kommande års resultat och redovisning av avskrivningar, investeringar samt underhåll.

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 2013 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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Drift- och förbrukningskostnader

El	88 560	100 109
Fjärrvärme	606 055	602 553
Vatten och avlopp	219 894	219 892
Fastighetsskötsel/-städning	275 636	221 808
Väghållning/snöröjning	98 500	12 894
Gemensamhetsanläggning	156 000	-
Sophämtning/återvinning	261 107	242 956
	1 705 752	1 400 212

ME

Org.nr 769614-9355

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	507 531	957 066
Periodiskt underhåll	124 817	198 230
	632 348	1 155 296
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) not 4	1 577	28 127
Försäkringar	108 653	55 403
Jourkostnader	50 078	36 446
Porttelefon	30 358	28 607
Revisionsarvode	15 000	15 500
Ekonomisk förvaltning	122 531	137 788
Teknisk förvaltning (anställd lön inkl soc.avg)	524 424	521 611
Konsultarvoden	77 027	11 875
Kabel-TV	75 998	73 749
Föreningsavgifter	6 990	9 006
Administrativa kostnader	37 062	33 872
	1 049 698	951 984
<u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u>		
Löner anställda	300 000	300 000
Styrelsearvoden	1 200	21 402
Sociala avgifter	94 637	104 801
Uttagsbeskattning	104 450	103 918
Övriga personalkostnader	25 714	17 594
	526 001	547 715
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	381 555	348 251
Maskiner och inventarier	14 138	9 801
	395 693	358 052
	2013-12-31	2012-12-31
<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	-862 500	-712 500
Årets avskrivning	-150 000	-150 000
Bokfört värde	71 289 846	71 439 846

VB

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	11 927 721	11 554 733
Årets anskaffning	1 380 090	372 988
Summa anskaffningsvärde	13 307 811	11 927 721
Ackumulerade avskrivningar	-430 054	-275 594
Årets avskrivning	-187 764	-154 460
Bokfört värde	12 689 993	11 497 667
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	46 674 000	48 658 000
Mark	22 269 000	19 469 000
	68 943 000	68 127 000
<i>Fastighetsinventarier</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	437 905	437 905
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	437 905	437 905
Ackumulerade avskrivningar	-129 137	-85 346
Årets avskrivning	-43 791	-43 791
Bokfört värde	264 977	308 768
<i>Pågående underhåll</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	285 000	-
Slutförda underhåll	-285 000	-
Årets anskaffningsvärde	-	285 000
Summa anskaffningsvärde	0	285 000
<i>Maskiner och tekniska anläggningar</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	98 005	63 189
Årets anskaffningsvärde	43 378	34 816
Summa anskaffningsvärde	141 383	98 005
Ackumulerade avskrivningar	-23 605	-13 804
Årets avskrivning	-14 138	-9 801
Bokfört värde	103 640	74 400
<i>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Fastighetsförsäkring	70 299	4 626
Com Hem AB	19 413	18 997
Cleanpipe	4 996	4 850
Anticimex	28 665	27 616
Telia	1 616	2 486
Övriga interimfordringar	-	4 622
	124 989	63 197

MB

