

Årsredovisning
för
Brf Haren i Krokslätt

769614-9355

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Haren i Krokslätt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-08-21 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-08-24.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maria Uvbäck	ledamot, ordförande
Kerstin Andersson	ledamot, sekreterare
Magnus Sandberg	ledamot
Susanne Dudek	ledamot
Bengt Åke Lundgren Hårdmark	suppleant
Eva-Nevena Tupackova	suppleant

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

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Kjell Eriksson

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

styrelsen

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 6 med hyresrätt vid verksamhetsårets utgång. Den totala boytan utgör 5.632 m² och lokalytan utgör 183 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar AB.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	36
	2 rok	36
	3 rok	30

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En höjning av medlemsavgifter har skett under första kvartalet i det nya räkenskapsåret. Underhåll av värme har gjorts. Åbäcksgatan 4A-D kvarstår och åtgärdas under 2015. Fortsatt ventilationsarbete. Kommer att vara klart under 2015. Målning av yttertak är gjort. Tecknat nytt gruppavtal under 2014 med ComHem som beslutades på årsstämman under 2014. Samfälligheten har haft sin första årsstämma 2014. Samfälligheten ansvarar för innegården samt sophus (ej trottoarer på utsidan byggnaden).

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. Föreningen har lämnat in för byggnadslov avseende nya balkonger (Krokslättsgatan 3A-C, Fredåsgatan 12A-C och Fredåsgatan 14 A, vindslägenheter).

Medlemsinformation

Bostadsrätterna var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 125 medlemmar.

Under året har 20 överlåtelser samt 2 upplåtelser ägt rum inom föreningen.

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

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 567	4 562	4 557	4 614
Resultat efter finansiella poster	-1 976	-999	-1 332	-1 228
Soliditet %	52,75	52,51	52,91	52,85
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	752	737	719	701
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	18 608	18 596	18 470	18 352
Lån/m ² bostadsyta kr	8 655	8 593	8 619	8 646
Genomsnittlig skuldränta %	3,14	3,46	3,91	4,18
Fastighetens belåningsgrad %	47	46	47	47
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	14	16	18	19
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	107	108	107	96
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	41	39	39	35

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 738 543
årets förlust	-1 975 972
	-6 714 515
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	206 900
ur underhållsfonden tas i anspråk	-500 000
i ny räkning överföres	-6 421 415
	-6 714 515

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 506 571	4 450 017
Övriga rörelseintäkter	3	60 466	111 905
Summa rörelseintäkter		4 567 037	4 561 922
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 210 290	-1 244 278
Driftskostnader	5	-1 255 935	-1 457 692
Förvaltningskostnader	6	-193 436	-298 249
Personalkostnader	7	-563 566	-526 001
Avskrivningar		-888 044	-395 693
Summa rörelsekostnader		-5 111 271	-3 921 913
Rörelseresultat		-544 234	640 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 247	39 851
Räntekostnader		-1 584 902	-1 679 221
Summa finansiella poster		-1 579 655	-1 639 370
Resultat efter finansiella poster		-2 123 889	-999 361
Resultat före skatt		-2 123 889	-999 361
Skatter			
Skatt på årets resultat		147 917	0
Årets resultat		-1 975 972	-999 361

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	104 801 916	104 483 616
Maskiner och inventarier	9	89 501	103 640
Fastighetsinstallationer	10	207 782	249 339
Summa materiella anläggningstillgångar		105 099 199	104 836 595
Summa anläggningstillgångar		105 099 199	104 836 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 772	15 550
Övriga fordringar		197 390	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 037	124 989
Summa kortfristiga fordringar		349 199	140 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 204 662	231 128
Summa kassa och bank		1 204 662	231 128
Summa omsättningstillgångar		1 553 861	372 051
SUMMA TILLGÅNGAR		106 653 060	105 208 646

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 071 598	56 698 377
Upplåtelseavgifter		4 395 946	2 781 745
Underhållsfond		502 610	420 527
Summa bundet eget kapital		62 970 154	59 900 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 738 543	-3 657 099
Årets resultat		-1 975 972	-999 361
Summa fritt eget kapital		-6 714 515	-4 656 460
Summa eget kapital		56 255 639	55 244 189
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	48 595 000	48 245 000
Summa långfristiga skulder		48 595 000	48 245 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		150 000	150 000
Leverantörsskulder		231 737	303 634
Skatteskulder		488 443	457 918
Övriga skulder		13 939	48 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	918 302	759 074
Summa kortfristiga skulder		1 802 421	1 719 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 653 060	105 208 646
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		57 960 000	57 960 000
Summa ställda säkerheter		57 960 000	57 960 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsinventarier	10 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	3 915 607	3 794 485
Hyresintäkter lokaler	174 740	159 760
Hyresintäkter bostäder	416 223	495 772
	4 506 570	4 450 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	17 098	26 923
Pantsättningsavgifter	12 449	9 275
Övriga intäkter	30 919	75 707
	60 466	111 905

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	134 347	133 640
Fastighetsförsäkring	64 416	108 653
Reparationer fastighet	550 492	503 032
Underhåll fastighet	1 336 028	124 817
Fastighetsskötsel	124 582	275 636
Väghållning/snörojning	425	98 500
	2 210 290	1 244 278

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	76 333	88 560
Fjärrvärme	603 096	606 055
Vatten/Avlopp	228 256	219 894
Sophämtning/återvinning	-9 412	261 107
Kabel-TV/Bredband	127 211	75 998
Samfällighetsförening	201 786	156 000
Jourkostnader	28 665	50 078
	1 255 935	1 457 692

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Port-/Hisstelefon	24 229	30 358
Datakommunikation/Web	1 014	1 014
Kundförluster och ersättningar	0	4 498
Revisionskostnader	14 500	15 000
Förvaltningskostnader	121 146	122 531
Konsultarvoden	1 152	77 027
Föreningsavgifter	7 340	6 990
Administrativa kostnader	24 055	40 831
	193 436	298 249

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
	1	1
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	23 199	1 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	234 117	224 801
Lön fastighetsskötare	306 250	300 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	563 566	526 001

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 120 636	104 740 546
Inköp	1 150 648	1 380 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 271 284	106 120 636
Ingående avskrivningar	-1 637 020	-1 297 022
Årets avskrivningar	-832 348	-339 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 469 368	-1 637 020
Utgående redovisat värde	104 801 916	104 483 616
Taxeringsvärden byggnader	46 674 000	46 674 000
Taxeringsvärden mark	22 269 000	22 269 000
	68 943 000	68 943 000
Bokfört värde byggnader	84 313 777	83 995 477
Bokfört värde mark	20 488 139	20 488 139
	104 801 916	104 483 616

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 383	98 005
Inköp	0	43 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 383	141 383
Ingående avskrivningar	-37 743	-23 605
Årets avskrivningar	-14 139	-14 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 882	-37 743
Utgående redovisat värde	89 501	103 640

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 565	415 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 565	415 565
Ingående avskrivningar	-166 226	-124 669
Årets avskrivningar	-41 557	-41 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 783	-166 226
Utgående redovisat värde	207 782	249 339

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 698 377	2 781 745	420 527	-3 657 099	-999 361
Inbet insatser	1 373 221	1 614 201			
Disposition av föregående års resultat:			82 083	-1 081 444	999 361
Årets resultat					-1 975 972
Belopp vid årets utgång	58 071 598	4 395 946	502 610	-4 738 543	-1 975 972

Not 12 Fastighetslån

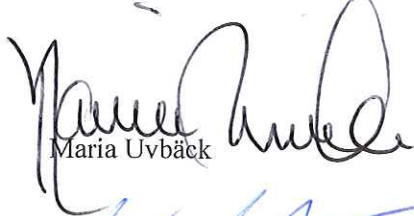
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,423	2015-02-28	13 100 000	13 100 000
Swedbank	4,38	2015-02-20	13 100 000	13 100 000
Swedbank	4,43	2019-02-20	13 100 000	13 100 000
Swedbank	1,142	2015-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank	1,462	2015-03-28	1 945 000	2 095 000
Swedbank			500 000	
			48 745 000	48 395 000
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	150 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	57 627	57 627
Upplupna räntekostnader	201 867	211 143
Förutbetalda avgifter/hyror	315 961	318 273
Upplupen värmekostnad	87 840	85 112
Upplupen elkostnad	8 274	0
Revisionsarvode	30 000	28 000
Revisorsringen	41 255	41 255
Ren Ventteknik i Göteborg AB	145 438	0
Övriga upplupna skulder	30 040	17 664
	918 302	759 074

Möln dal den 7/5 2015.



Maria Uvbäck



Magnus Sandberg



Kerstin Andersson



Susanne Dudek

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB