

Årsredovisning

för

Brf Haren i Krokslätt

769614-9355

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Haren i Krokslätt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

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 2015-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maria Uvbäck	ledamot, ordförande
Kerstin Andersson	ledamot, sekreterare
Johan Anderström	ledamot
Eva Tupackova	ledamot
Bengt Hårdmark	ledamot
Åsa Theemasiri Gröndahl	suppleant
Kate MacKie	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Maria Uvbäck, Eva Tupackova och Bengt Hårdmark.

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

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Kjell Eriksson

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

styrelsen

10

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 försäkrad till fullvärde 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 2015/2016.

Fortsatt ventilationsarbete. Kommer att vara klart 2016.

Målning av yttertak är gjort.

Samfälligheten har haft sin andra årsstämma 2015. Samfälligheten ansvarar för innergården samt sophus (ej trottoarer på utsidan byggnaden). Man ansvarar även för komposten.

CleanPipe har åtgärdat klack för bakfall i källare Åbäcksgatan 4B.

Vi har renoverat och ombildat två hyreslägenheter till bostadsrätter som har sålts.

Vi har fågelsäkrat våra nya takfläktar permanent. Hemsidan har omarbetats och är i drift.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Planeras enbart löpande underhållsarbeten.

Fortsatt arbete med ventilation samt värme.

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

Medlemsinformation

Föreningens 96 bostadsrätteslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 122 medlemmar.

Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 125.

Under året har 21 överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

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

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 617	4 567	4 562	4 557
Resultat efter finansiella poster	-2 195	-2 124	-999	-1 332
Soliditet %	53,05	52,75	52,51	52,91
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	767	752	737	719
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	18 460	18 608	18 596	18 470
Lån/m ² bostadsyta kr	8 540	8 655	8 593	8 619
Genomsnittlig skuldränta %	2,30	3,14	3,46	3,91
Fastighetens belåningsgrad %	46	47	46	47
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	14	14	16	18
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	112	107	108	107
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	38	41	39	39

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	-6 421 415
årets förlust	-2 194 824
	-8 616 239
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	206 900
ur underhållsfonden tas i anspråk	-209 510
i ny räkning överföres	-8 613 629
	-8 616 239

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

jk

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 582 854	4 506 571
Övriga rörelseintäkter	3	33 669	60 466
Summa rörelseintäkter		4 616 523	4 567 037
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 437 473	-2 210 290
Driftskostnader	5	-1 568 987	-1 255 935
Förvaltningskostnader	6	-246 568	-193 436
Personalkostnader	7	-565 049	-563 566
Avskrivningar		-889 565	-888 044
Summa rörelsekostnader		-5 707 642	-5 111 271
Rörelseresultat		-1 091 119	-544 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 045	5 247
Räntekostnader		-1 115 750	-1 584 902
Summa finansiella poster		-1 103 705	-1 579 655
Resultat efter finansiella poster		-2 194 824	-2 123 889
Resultat före skatt		-2 194 824	-2 123 889
Skatter			
Inkomstbeskattning		0	147 917
Årets resultat		-2 194 824	-1 975 972

M

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	103 969 568	104 801 916
Maskiner och inventarier	9	89 058	89 501
Fastighetsinstallationer	10	166 225	207 782
Summa materiella anläggningstillgångar		104 224 851	105 099 199

Summa anläggningstillgångar

104 224 851

105 099 199

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		8 908	23 772
Övriga fordringar		218	197 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 705	128 037
Summa kortfristiga fordringar		128 831	349 199

Kassa och bank

Kassa och bank		1 225 912	1 204 662
Summa kassa och bank		1 225 912	1 204 662
Summa omsättningstillgångar		1 354 743	1 553 861

SUMMA TILLGÅNGAR

105 579 594

106 653 060

12

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 616 747	58 071 598
Upplåtelseavgifter		5 800 797	4 395 946
Underhållsfond		209 510	502 610
Summa bundet eget kapital		64 627 054	62 970 154
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 421 415	-4 738 543
Årets resultat		-2 194 824	-1 975 972
Summa fritt eget kapital		-8 616 239	-6 714 515
Summa eget kapital		56 010 815	56 255 639
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	47 945 000	48 595 000
Summa långfristiga skulder		47 945 000	48 595 000
 Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		150 000	150 000
Leverantörsskulder		240 120	231 737
Skatteskulder		599 452	488 443
Övriga skulder		13 921	13 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	620 286	918 302
Summa kortfristiga skulder		1 623 779	1 802 421
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 579 594	106 653 060

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	57 960 000	57 960 000
Summa ställda säkerheter	57 960 000	57 960 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsinventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	4 054 026	3 915 607
Hyresintäkter lokaler	159 474	174 740
Hyresintäkter bostäder	369 354	416 223
	4 582 854	4 506 570

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	17 788	17 098
Pantsättningsavgifter	14 225	12 449
Övriga intäkter	1 656	30 919
	33 669	60 466

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	132 377	134 347
Fastighetsförsäkring	57 048	64 416
Reparationer fastighet	611 322	550 492
Underhåll fastighet	1 488 078	1 336 028
Fastighetsskötsel	127 839	124 582
Väghållning/snöröjning	20 809	425
	2 437 473	2 210 290

h

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	76 500	76 333
Fjärrvärme	632 571	603 096
Vatten/Avlopp	214 994	228 256
Sophämtning/återvinning	0	-9 412
Kabel-TV/bredband	226 312	127 211
Samfällighetsförening	409 549	201 786
Jourkostnader	9 061	28 665
	1 568 987	1 255 935

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Port-/Hisstelefon	25 212	24 229
Dataskommunikation/Web	1 580	1 014
Revisionskostnader	13 750	14 500
Ekonomisk förvaltning	100 926	121 146
Konsultarvoden	71 765	1 152
Föreningsavgifter	7 340	7 340
Administrativa kostnader	25 995	24 055
	246 568	193 436

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
	1	1
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	22 248	23 199
Sociala kostnader och pensionskostnader	236 551	234 117
Lön fastighetsskötare	306 250	306 250
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	565 049	563 566

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 271 284	106 120 636
Inköp	0	1 150 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 271 284	107 271 284
Ingående avskrivningar	-2 469 368	-1 637 020
Årets avskrivningar	-832 348	-832 348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 301 716	-2 469 368
Utgående redovisat värde	103 969 568	104 801 916
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	83 481 429	84 313 777
Bokfört värde mark	20 488 139	20 488 139
	103 969 568	104 801 916

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 383	141 383
Inköp	15 218	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 601	141 383
Ingående avskrivningar	-51 882	-37 743
Årets avskrivningar	-15 661	-14 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 543	-51 882
Utgående redovisat värde	89 058	89 501

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 565	415 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 565	415 565
Ingående avskrivningar	-207 783	-166 226
Årets avskrivningar	-41 557	-41 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 340	-207 783
Utgående redovisat värde	166 225	207 782

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 071 598	4 395 946	502 610	-4 738 543	-1 975 972
Inbet insatser	545 149	1 404 851			
Disposition av föregående års resultat:			-293 100	-1 682 872	1 975 972
Årets resultat					-2 194 824
Belopp vid årets utgång	58 616 747	5 800 797	209 510	-6 421 415	-2 194 824

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

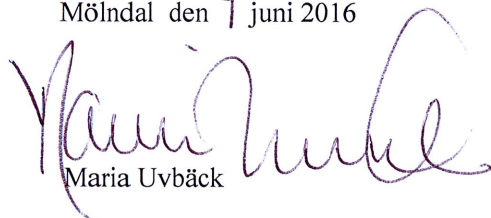
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,696	90 dgr	13 100 000	13 100 000
Swedbank Hypotek	2,00	2022-12-20	13 100 000	13 100 000
Swedbank Hypotek	4,43	2019-02-20	13 100 000	13 100 000
Swedbank Hypotek	0,754	90 dgr	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,754	90 dgr	1 795 000	1 945 000
Swedbank				500 000
			48 095 000	48 745 000
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	150 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

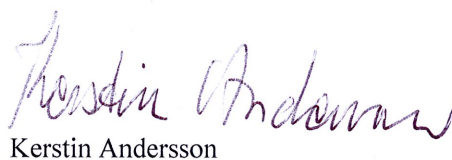
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	57 627	57 627
Upplupna räntekostnader	144 511	201 867
Förutbetalda avgifter/hyror	287 220	315 961
Upplupen värmekostnad	78 055	87 840
Upplupen elkostnad	7 182	8 274
Revisionsarvode	30 000	30 000
Revisorsringen	15 000	41 255
Ren Ventteknik i Göteborg AB		145 438
Övriga upplupna skulder	691	30 040
	620 286	918 302

m

Möln dal den 9 juni 2016



Maria Uvbäck



Kerstin Andersson



Johan Anderström



Eva Tupackova



Bengt Hårdmark

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2016



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Haren i Krokslätt

Organisationsnummer 769614-9355

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Haren i Krokslätt för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenligt med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräcklig och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Haren i Krokslätt för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17 / 6 2016



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor