

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Haren i Krokslätt
Org nr: 769614-9355



Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollsförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
11. Beslut om resultat disposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Haren i Krokslätt får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-21. Nuvarande stadgar registrerades 2006-08-24.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255% till 82%.

I resultatet ingår avskrivningar med 887 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 809 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Mölndals kommun. På fastigheten finns en byggnad med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Fredåsgatan 12-18, Krokslättsgatan 3 samt Åbäcksgatan 2-4 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
36	36	30	102

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
4	2

Total bostadsarea:	5 441 m ²
Varav hyresrätter:	182 m ²
Total lokalarea:	183 m ²

Årets taxeringsvärde	81 410 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	81 410 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Com Hem	Internet
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
WeFix	Fastighetsskötsel
Klarin Lundin	Städning
Telia	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Haren. Samfälligheten förvaltar innegården samt sophus med tillhörande kompost.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 815 477 och planerat underhåll för 1 921 906. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärme	2007	
Renovering av badrum	2009	
Målning av fasad	2010/2015	
Ny ventilation	2013/2016	
Yttertak – översyn, målning, takplåt m.m.	2013/2015	
Relining stammar	2017/2018	
Reparation av väggar i källare	2017/2018	
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen	133 058 kr	
Installationer	1 788 848 kr	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt relining av 102 hushåll	2019	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Uvbeck	Ordförande	2020
Kerstin Andersson	Sekreterare	2019
Daniel Jonsson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Tupackova	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
PwC Göteborg	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 650	4 625	4 566	4 617	4 567
Resultat efter finansiella poster	-3 696	-2 643	-1 524	-2 195	-2 124
Soliditet %	52	54	52	53	53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	795	752	779	752	737
Lån, kr/m ²	8 206	8 486	8 245	8 540	8 655

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 969 269	9 653 275	0	-9 614 623	-2 643 210
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 643 210	2 643 210
Årets resultat					-3 696 205
Vid årets slut	59 969 269	9 653 275	0	-12 257 833	-3 696 205

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-12 574 392
Årets resultat	-3 696 205
Summa	-15 954 038

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-15 954 038**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 650 081	4 625 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	508 757	19 123
Summa rörelseintäkter		5 158 838	4 644 592
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 027 537	-4 416 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 147	-311 244
Personalkostnader	Not 6	-654 161	-627 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 070	-889 565
Summa rörelsekostnader		-7 823 914	-6 244 684
Rörelseresultat		-2 665 077	-1 600 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 336	-1 043 118
Summa finansiella poster		-1 031 128	-1 043 118
Resultat efter finansiella poster		-3 696 205	-2 643 210
Årets resultat		-3 696 205	-2 643 210

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 472 524	102 304 872
Maskiner, installationer och inventarier	Not 9	86 128	140 850
Summa materiella anläggningstillgångar		101 558 652	102 445 722
Summa anläggningstillgångar		101 558 652	102 445 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	93 524	36 850
Övriga fordringar	Not 11	9 100	173 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	127 450	85 759
Summa kortfristiga fordringar		230 074	295 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 370 987	4 044 230
Summa kassa och bank		1 370 987	4 044 230
Summa omsättningstillgångar		1 601 060	4 368 716
Summa tillgångar		103 159 712	106 785 690

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 622 544	69 622 544
Summa bundet eget kapital		69 622 544	69 622 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 257 833	-9 614 623
Årets resultat		-3 696 205	-2 643 210
Summa fritt eget kapital		-15 954 038	-12 257 833
Summa eget kapital		53 668 506	57 364 711
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 495 000	47 720 000
Summa långfristiga skulder		47 495 000	47 720 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	150 000	75 000
Leverantörsskulder		587 404	392 991
Skatteskulder	Not 14	294 704	294 687
Övriga skulder	Not 15	240 954	131 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	723 144	806 552
Summa kortfristiga skulder		1 996 206	1 700 979
Summa eget kapital och skulder		103 159 712	106 785 690

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10-20
Maskiner	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 326 451	4 232 775
Hyror, bostäder	218 904	277 265
Hyror, lokaler	100 982	167 117
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-53 871
Debiterad fastighetsskatt-	3 744	2 184
Summa nettoomsättning	4 650 081	4 625 469

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter	3 300	3 000
Övriga ersättningar	30 188	10 752
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-1
Övriga rörelseintäkter	27 334	5 192
Försäkringsersättningar	447 387	0
Summa övriga rörelseintäkter	508 757	19 123

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 921 906	-755 816
Reparationer	-1 815 477	-956 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 474	-146 230
Samfällighetsavgifter	-312 000	-227 489
Försäkringspremier	-49 669	-100 379
Kabel- och digital-TV	-227 490	-217 369
Bevakningskostnader	0	-8 955
Övriga utgifter, köpta tjänster	-246 386	-346 622
Snö- och halkbekämpning	0	-20 674
Förbrukningsinventarier	-4 176	-125 554
Vatten	-266 400	-266 400
Fastighetsel	-101 841	-85 284
Uppvärmning	-733 779	-692 833
Trädgårdsskötsel	-44 171	-152 513
Städning gemensamma utrymmen	-119 791	-121 492
Fastighetsskötsel	-35 977	-192 685
Summa driftkostnader	-6 027 537	-4 416 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	0	-4 372
Förvaltningsarvode administration	-115 247	-123 586
IT-kostnader	-25 878	-13 936
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-18 250
Övriga försäljningskostnader	0	-560
Övriga förvaltningskostnader	-40 073	-16 050
Kreditupplysningar	-5 575	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 567	-13 328
Kontorsmateriel	-180	-80
Telefon och porto	0	-8 448
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	-8 908
Medlems- och föreningsavgifter	-7 340	-7 340
Serviceavgifter	0	-576
Konsultarvoden	0	-93 000
Bankkostnader	-5 410	-1 685
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-255 147	-311 244

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-348 704	-346 136
Uttagsskatt	-115 065	-101 166
Styrelsearvoden	-7 992	-42 680
Sammanträdesarvoden	-41 000	0
Övriga ersättningar	-395	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-180	0
Pensionskostnader	-19 736	-17 555
Övriga personalkostnader	0	-960
Sociala kostnader	-121 089	-114 343
Summa personalkostnader	-654 161	-627 340

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-832 348	-832 348
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 165	-15 660
Avskrivning Installationer	-41 557	-41 557
Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-887 070	-889 565

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	86 783 145	86 783 145
Byggnader	20 488 139	20 488 139
Mark	107 271 284	107 271 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 271 284	107 271 284
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 966 412	-4 134 064
Byggnader	- 4 966 412	- 4 134 064
Årets avskrivningar	-832 348	-832 348
Årets avskrivning byggnader	- 832 348	- 832 348
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 798 760	- 4 966 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 472 524	102 304 872
Varav		
Byggnader	80 984 385	81 816 733
Mark	20 488 139	20 488 139
Taxeringsvärden	80 200 000	80 200 000
Bostäder	1 210 000	1 210 000
Lokaler		
Totalt taxeringsvärde	81 410 000	81 410 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	156 601	156 601
Installationer	415 565	415 565
	572 166	572 166
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	572 166	572 166
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-98 863	-83 203
Installationer	-332 454	-290 897
	- 431 317	- 374 100
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-13 165	-15 660
Installationer	-41 557	-41 557
	- 54 722	- 57 217
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-112 028	-98 863
Installationer	-374 011	-332 453
	- 486 039	- 431 317
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 127	140 850
Varav		
Maskiner och inventarier	44 573	57 738
Installationer	41 554	83 112

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	72 450	35 995
Kundfordringar	21 074	855
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	93 524	36 850

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	9 100	173 129
Summa övriga fordringar	9 100	173 129

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 833	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 622	55 452
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 940	1 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 055	28 748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 450	85 760

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	47 645 000	47 795 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-75 000
Långfristig skuld vid årets slut	47 495 000	47 720 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,43%	2019-02-20	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
HANDELSBANKEN	0,90%	2020-03-30	8 495 000,00	0,00	150 000,00	8 345 000,00
HANDELSBANKEN	0,90%	2020-12-01	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
SWEDBANK	2,00%	2022-12-20	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
Summa			47 795 000,00	0,00	150 000,00	47 645 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen

Not 14 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	294 704	294 687
Summa skatteskulder	294 704	294 687

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för uttagsskatt	224 896	109 831
Skuld sociala avgifter och skatter	16 058	15 740
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
Clearing	0	4 918
Summa övriga skulder	240 954	131 749

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	62 775	61 992
Upplupna sociala avgifter	0	19 477
Upplupna räntekostnader	143 194	145 159
Upplupna elkostnader	9 787	7 965
Upplupna värmekostnader	100 921	93 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 756	139 347
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 711	339 552
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	723 144	806 552

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	57 960 000	57 960 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsens underskrifter

Mölnadal 9/4-19
Ort och datum

Maria Uvbeck
Maria Uvbeck

Kerstin Andersson
Kerstin Andersson

Daniel Jonsson
Daniel Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor