

Bostadsrättsförening Häradsgatan 26-30
Org nr 769611-3120

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kellgren 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Nybyggnadsår 1955

Värdeår 1978

Föreningens byggnad består av 87 lägenheter. 82 st som upplåts med bostadsrätt och 5 st som är hyresrätter. Till byggnaden hör också 6 st lokaler, 14 st garage och 33 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5040 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök

36 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

UH

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-06-21.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-06-04. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 101 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 82

Samägare 19

Under året har 15 lägenheter överlåtit.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sandra Popristov
Mikael Sjöström
Andreas Larsson
Monika Schön
Anders Bryman
Fredrik Hansson
Agneta Andersson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Ordförande
Sekreterare
Vice Ordförande
Kassör



- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sandra Popristov, Mikael Sjöström, Anders Bryman samt suppleanterna Fredrik Hansson och Agneta Andersson.
- Föreningens firma tecknas av Sandra Popristov, Mikael Sjöström och Monika Schön, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 85 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Ann-Charlotte Johansson vald av föreningen samt en extern revisor från Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Olivia Graczyk och Kristoffer Almqvist vald av stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har blivit mer miljömedvetna och vill ta till vara på miljön. Därför har det skett en renovering av soprummet med bland annat nya kärl för att sortera matavfall.

Styrelsen har ombesörjt att en av hyreslägenheterna har renoverats och därefter sålts.

Föreningen är i full gång med att renovera och göra om en mindre lokal till en övernattningslägenhet för medlemmars långväga gäster..

Under året ar det varit två gemensamma städdagar då medlemmarna bland annat rensat rabatter och växter. Resultatet har varit bra och det har skapat god gemenskap och engagemang.

NA

Föreningens ekonomi

Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultat på 69 941 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 400 000 kr.

Årsavgifter

Avgifterna för 2013 kommer att vara oförändrade.

Årsavgift 2012: 747,62 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 365 kr/lgh samt 1 % av lokalens taxeringsvärde och blir totalt 129 855 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr	4 115 461	4 130 527	4 243 451	4 110 923	3 874 365
Resultat efter finansiella poster	kr	643 466	65 544	832 335	446 419	-363 850
Kassalikviditet	%	723	494	369	961	369
Fond för yttre underhåll	kr	1 508 219	1 918 878	1 754 748	1 018 036	943 354
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	745,9	758,1	753,0	772,5	725,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 062,1	8 667,4	9 124,5	10 110,3	10 133,7
Genomsnittlig skuldränta	%	4,2	4,3	3,7	3,9	4,1
Fastighetens belåningsgrad	%	49,8	51,7	54,3	55,6	55,7
Taxeringsvärde	tkr	54 710	54 710	54 710	49 349	49 349

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

JA

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	643 466
Balanserat resultat	-1 441 207
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-797 741</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	400 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-30 970
att i ny räkning överförs	-1 166 771
	<u>-797 741</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

NA

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		3 552 538	3 498 719
Övriga intäkter	2	562 923	631 809
Summa nettoomsättning		4 115 461	4 130 528
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-30 970	-278 207
Driftskostnader	3	-1 364 680	-1 540 916
Administrationsomkostnader	4	-328 439	-387 886
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 724 089	-2 207 009
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-203 897	-201 328
Resultat före finansiella poster		2 187 475	1 722 191
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		58 250	48 306
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 602 259	-1 704 954
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 544 009	-1 656 648
Resultat efter finansiella poster		643 466	65 543
Årets vinst		643 466	65 543
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		643 466	65 543
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 970	410 659
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-400 000	-164 130
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		274 436	312 072

14

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	77 117 456	77 317 263
Inventarier	6	53 170	57 260
		77 170 626	77 374 523
Summa anläggningstillgångar			
		77 170 626	77 374 523
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 194	1 125
Skattefordringar		0	17 669
Övriga kortfristiga fordringar		15 654	79 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4 778	73 080
		33 626	171 802
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Swedbank Fasträntekonto		2 500 000	0
<u>Kassa och bank</u>		2 090 195	4 371 010
Summa omsättningstillgångar		4 623 821	4 542 812
Summa tillgångar		81 794 447	81 917 335

144

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		37 450 895	37 001 243
Upplåtelseavgift		4 595 374	4 107 501
Fond för yttre underhåll		1 508 219	1 918 878
		43 554 488	43 027 622
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst		-1 441 207	-1 917 409
Årets vinst		643 466	65 544
Summa eget kapital		42 756 747	41 175 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	38 400 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		38 400 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 796	103 799
Skatteskulder		9 778	0
Övriga kortfristiga skulder		37 483	9 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	482 643	628 725
Summa kortfristiga skulder		637 700	741 579
Summa eget kapital och skulder		81 794 447	81 917 336
Ställda säkerheter		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet.

Progressiv avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Rak avskrivning tillämpas på om och tillbyggnader. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnader	30 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

MA

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hysesintäkter, lokaler	150 447	146 996
Hysesintäkter lägenheter	321 018	370 316
Hysesintäkter; garage och P-platser	113 355	114 300
Övriga hyresintäkter	-21 897	197
Summa	<u>562 923</u>	<u>631 809</u>

Not 3 Drift

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Förbrukningsmaterial	5 750	2 926
Försäkring	36 817	35 151
Reparationer	90 228	261 808
Fastighetsskatt	129 855	124 374
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	81 660	87 659
- Uppvärmning	566 821	561 122
- Vatten	154 238	144 432
- Sophämtning	81 746	131 393
Kabeltv	97 375	95 062
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	120 190	96 989
	<u>1 364 680</u>	<u>1 540 916</u>

Not 4 Administration

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	180 485	120 469
Löner, arvoden och sociala avgifter	123 189	153 282
Övrigt	24 765	114 135
	<u>328 439</u>	<u>387 886</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 819 105	79 819 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 819 105	79 819 105
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 501 842	-2 308 694
Årets avskrivningar	-199 807	-193 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 701 649	-2 501 842
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>77 117 456</u>	<u>77 317 263</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	19 500 000	19 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 839 000	36 839 000
Taxeringsvärde mark	17 871 000	17 871 000
	<u>74 210 000</u>	<u>74 210 000</u>

M

Not 6 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	81 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	81 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 540	-16 360
-Avskrivningar	-4 090	-8 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 630	-24 540
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 170</u>	<u>57 260</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	0	36 817
Upplupna intäkter	4 778	0
Övriga poster	0	36 263
Summa	<u>4 778</u>	<u>73 080</u>

NA

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-12-31	36 284 047	3 214 697	1 754 748	-2 585 614	832 335
Försäljning lägenheter	717 196	892 804			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			164 130	-164 130	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	
Balansering av föregående års resultat				832 335	-832 335
Årets resultat					65 543
Eget kapital 2011-12-31	37 001 243	4 107 501	1 918 878	-1 917 409	65 543
Lägenhetsförsäljning	449 652	487 873			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	-	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-410 659	410 659	
Balansering av föregående års resultat				65 543	-65 543
Årets resultat					643 466
Eget kapital 2012-12-31	37 450 895	4 595 374	1 508 219	-1 441 207	643 466

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	4,41	2017-01-24	0	10 000 000
Swedbank	4,36	2015-02-15	0	20 000 000
Swedbank	3,45	Rörligt	1 600 000	8 400 000
Totalt			1 600 000	38 400 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 38 400 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

NA

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	190 808	205 563
Förutbetalda hyror och avgifter	185 936	284 143
Revisionskostnad	10 000	20 000
Fjärrvärme	88 975	69 787
Vatten	0	34 590
El	6 924	7 503
Löpande reparationer	0	2 676
Övrigt	0	4 463
Summa	<u>482 643</u>	<u>628 725</u>

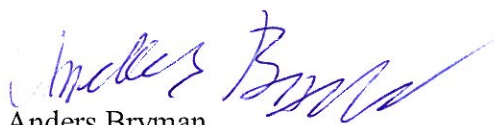
Mölnädal 2013-03-19


Sandra Popristov


Mikael Sjöström


Monika Schön


Andreas Larsson

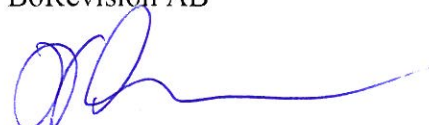

Anders Bryman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-07.



Ann-Charlotte Johansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB



Niklas Holmström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Håradsgatan 26-30, org.nr. 769611-3120

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Håradsgatan 26-30 för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 ändamålsenliga 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2011 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2012-05-25 uttalade sig enligt standard-utformning om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Håradsgatan 26-30 för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 3 / 4 2013



Ann-Charlotte Johansson
Intern revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB