

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt, org.nr 769614-9355  
får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2009-01-01 - 2009-12-31.

**Föreningen allmänt**

Föreningen och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

**Föreningens administration****Föreningsstämma och Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Martin Winters     | <i>styrelseledamot, ordförande</i> |
| Maria Uvbäck       | <i>styrelseledamot</i>             |
| Johannes Jonsson   | <i>styrelseledamot (avflyttad)</i> |
| Maria Odlöw        | <i>styrelseledamot</i>             |
| Niclas Wallensäter | <i>styrelseledamot</i>             |
| Ester Larsson      | <i>suppleant</i>                   |
| Mattias Svensson   | <i>suppleant</i>                   |

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

**Sammanträden**

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

**Revisor**

Revisorsringen AB med huvudansvarig revisor Kjell Eriksson

**Valberedning**

Magnus Anderholm *sammankallande*  
Paulina Pietrowska  
Helene Karlsson

**Fastigheten**

På köpestämma 2006 beslutades om förvärv av fastigheterna Mölndal Haren 1 -5, Haren 11 samt Haren 14 med adresserna Fredåsgatan 12-18, Krokslättsgatan 3 samt Åbäcksgatan 2-4.

Org.nr 769614-9355

Fastigheterna är sammanslagna till fastighet Haren 2 under 2007.

På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 101 lägenheter samt 3 lokaler.

Den totala boytan utgör 5.576 m<sup>2</sup> och lokalytan utgör 233 m<sup>2</sup>.

| <b>Lägenhetsfördelning</b> | <b>1 rok</b> | <b>2 rok</b> | <b>3 rok</b> |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>antal</b>               | 36           | 35           | 30           |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Under året har 22 överlåtelser ägt rum inom föreningen.

### **Verksamhet under året som gått**

- Badrumsrenoveringen har slutförts enligt plan.
- Fasadarbeten har utförts.
- Utbyte av källardörrar gjordes i slutet av verksamhetsåret.
- Ombyggnation av lokal till lägenhet har påbörjats under verksamhetsåret.
- Underhåll av fjärrvärmesystemet har skett under året.

### **Verksamhet under kommande år 2010**

- På stämman besluta om installering av nya ytterdörrar och kodlås.
- Genomgång av ventilationssystemet.
- Färdigställande av fasadmålning.
- Försäljning av nybyggda lägenheten (i skrivande stund redan såld)
- Översyn av innergård.

### **Ekonomi**

#### ***Ekonomisk förvaltare***

Revisorsringen AB har varit föreningens ekonomiska förvaltare. Placering och förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts av föreningens styrelse.

#### ***Avgifter och hyror***

Avgifterna kvarstod oförändrade under 2009. Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgjorde 681 kr/m<sup>2</sup>.

#### ***Fastighetsskatt/-avgift***

Fastighetsskatten slopas 2008 och ersätts av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2009 är avgiften 1.272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 26,3%.

**Nyckeltal**

|                                                          | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr | 18 419      | 17 525      | 16 655      |
| Lån per kvm bostadsyta kr                                | 8 788       | 8 993       | 9 166       |
| Genomsnittlig skuldränta %                               | 4,23        | 4,46        | 4,00        |
| Fastighetens belåningsgrad %                             | 48          | 51          | 55          |

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               | -198 802,45 kr        |
| Årets resultat                    | -95 383,14 kr         |
| Till föreningsstämmans förfogande | <u>-294 185,59 kr</u> |

**Styrelsen föreslår:**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Reservering till underhållsfond    | 186 800,00 kr  |
| Ianspråkstagande ur underhållsfond | 55 934,00 kr   |
| Balanseras i ny räkning            | -425 051,59 kr |

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

|                                           |          | 2009-01-01        | 2008-01-01        |
|-------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
|                                           |          | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |          |                   |                   |
| <b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>    |          |                   |                   |
| Årsavgifter                               |          | 3 351 782         | 3 314 179         |
| Intäkter lokaler                          |          | 154 920           | 148 146           |
| Intäkter hyresrätter                      |          | 625 596           | 664 744           |
| Övriga intäkter                           |          | 79 040            | 30 246            |
|                                           |          | <b>4 211 338</b>  | <b>4 157 315</b>  |
| <b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>   |          |                   |                   |
| Drift- och förbrukningskostnader          | Not 1    | -1 311 209        | -1 115 781        |
| Underhållskostnader                       | Not 2    | -420 312          | -310 002          |
| Fastighetsskatt/-avgift                   |          | -139 082          | -131 810          |
| Korrigerad fastighetsskatt tax 08         |          | 76 625            | 0                 |
| Föreningsgemensamma kostnader             | Not 3, 4 | -374 505          | -360 405          |
| Avskrivningar                             | Not 5    | -155 727          | -152 495          |
|                                           |          | <b>-2 324 210</b> | <b>-2 070 493</b> |
| <b>Resultat fastighetsförvaltning</b>     |          | <b>1 887 128</b>  | <b>2 086 822</b>  |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b> |          |                   |                   |
| Ränteintäkter                             |          | 126 833           | 588 364           |
| Räntekostnader                            |          | -2 073 864        | -2 247 897        |
| Övriga finansiella kostnader              |          | -3 218            | -4 835            |
|                                           |          | <b>-1 950 249</b> | <b>-1 664 368</b> |
| <b>Skatt</b>                              |          |                   |                   |
| Inkomstskatt                              |          | -32 262           | -164 740          |
|                                           |          | <b>-32 262</b>    | <b>-164 740</b>   |
| <b>REDOVISAT RESULTAT</b>                 |          | <b>-95 383</b>    | <b>257 714</b>    |

**BALANSRÄKNING****2009-12-31****2008-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

|                                               |              |                    |                   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       | <i>Not 6</i> |                    |                   |
| Byggnader                                     |              | 71 889 846         | 72 039 846        |
| Fastighetsförbättringar                       |              | 158 343            | 0                 |
| Mark                                          |              | 20 488 139         | 20 488 139        |
| Fjärrvärmesystem                              |              | 31 262             | 0                 |
| Pågående underhåll                            |              | 10 145 341         | 5 193 391         |
| Maskiner och inventarier                      |              | 19 960             | 22 455            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |              | <b>102 732 891</b> | <b>97 743 831</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |              | <b>102 732 891</b> | <b>97 743 831</b> |

**Omsättningstillgångar**

|                                                    |              |                  |                   |
|----------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------------|
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                     |              |                  |                   |
| Avgifts-/hyresfordringar                           |              | 0                | 11 313            |
| Övriga fordringar                                  |              | 131 897          | 87                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | <i>Not 7</i> | 80 394           | 85 853            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>               |              | <b>212 291</b>   | <b>97 253</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                              |              |                  |                   |
| Bankkonton                                         |              | 2 370 850        | 11 309 922        |
| Robur Likviditetsfond (marknadsvärde 2.536.580 kr) |              | 2 503 362        | 0                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>                        |              | <b>4 874 212</b> | <b>11 309 922</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                 |              | <b>5 086 503</b> | <b>11 407 175</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR****107 819 394****109 151 006**

**BALANSRÄKNING****2009-12-31****2008-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet Eget kapital***Not 8*

Medlemsinsatser

53 670 792

52 668 462

Upplåtelseavgifter

1 750 707

1 250 537

Underhållsfond

347 400

160 600

**Summa bundet eget kapital****55 768 899****54 079 599****Fritt Eget kapital***Not 8*

Balanserat resultat

-198 802

-269 716

Årets resultat

-95 383

257 714

**Summa fritt eget kapital****-294 185****-12 002****Summa eget kapital****55 474 714****54 067 597****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

*Not 9*

48 845 000

49 995 000

**Summa långfristiga skulder****48 845 000****49 995 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

681 871

2 385 439

Skatteskulder

513 531

477 294

Kortfristig del av långfristigt lån

150 000

150 000

Övriga kortfristiga skulder

1 300 000

1 306 455

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

*Not 10*

854 278

769 221

**Summa kortfristiga skulder****3 499 680****5 088 409****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****107 819 394****109 151 006****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar

57 960 000

57 960 000

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

INGA

INGA

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna 2009 motsvarar ca. 0,20% av fastighetens anskaffningsvärde. Fastighetsförbättringar avskrivs med 2% på 50 år.

### Maskiner och inventarier

Inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Maskiner och inventarier avskrivs med 20% på 5 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.

|                                                      | 2009-01-01       | 2008-01-01       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Noter                                                | 2009-12-31       | 2008-12-31       |
| <b><u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u></b> |                  |                  |
| El                                                   | 100 932          | 91 960           |
| Fjärrvärme                                           | 613 784          | 545 518          |
| Vatten och avlopp                                    | 234 419          | 210 326          |
| Fastighetsskötsel/-städning                          | 172 455          | 146 458          |
| Väghållning/snöröjning                               | 26 025           | 3 060            |
| Sophämtning/återvinning                              | 163 594          | 118 459          |
|                                                      | <b>1 311 209</b> | <b>1 115 781</b> |

| Noter                                                        | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Not 2 Underhållskostnader</u></b>                      |                          |                          |
| Löpande underhåll                                            | 364 378                  | 310 002                  |
| Periodiskt underhåll                                         | 55 934                   | -                        |
|                                                              | <b>420 312</b>           | <b>310 002</b>           |
| <b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>            |                          |                          |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter*) not 4                | 47 276                   | 107 245                  |
| Försäkringar                                                 | 50 723                   | 42 265                   |
| Jourkostnader                                                | 8 094                    | 3 600                    |
| Revisionsarvode                                              | 12 500                   | 12 500                   |
| Ekonomisk förvaltning                                        | 114 088                  | 104 691                  |
| Konsultarvoden                                               | 59 801                   | 14 043                   |
| Kabel-TV                                                     | 67 956                   | 64 176                   |
| Föreningsavgifter                                            | 6 530                    | -                        |
| Administrativa kostnader                                     | 7 537                    | 11 885                   |
|                                                              | <b>374 505</b>           | <b>360 405</b>           |
| <b><u>*) Not 4 Arvoden, löner och andra ersättningar</u></b> |                          |                          |
| Styrelsearvoden                                              | 36 684                   | 81 299                   |
| Sociala avgifter                                             | 10 592                   | 25 946                   |
|                                                              | <b>47 276</b>            | <b>107 245</b>           |
| <b><u>Not 5 Avskrivningar</u></b>                            |                          |                          |
| Byggnader                                                    | 153 232                  | 150 000                  |
| Maskiner och inventarier                                     | 2 495                    | 2 495                    |
|                                                              | <b>155 727</b>           | <b>152 495</b>           |
|                                                              | <b>2009-12-31</b>        | <b>2008-12-31</b>        |
| <b><u>Not 6 Anläggningstillgångar</u></b>                    |                          |                          |
| <b><u>Byggnader</u></b>                                      |                          |                          |
| Ackumulerat anskaffningsvärde                                | 72 302 346               | 72 302 346               |
| Summa anskaffningsvärde                                      | 72 302 346               | 72 302 346               |
| Ackumulerade avskrivningar                                   | -262 500                 | -112 500                 |
| Årets avskrivning                                            | -150 000                 | -150 000                 |
| Bokfört värde                                                | <b>71 889 846</b>        | <b>72 039 846</b>        |
| <b><u>Fastighetsförbättringar</u></b>                        |                          |                          |
| Årets anskaffning                                            | 161 575                  | -                        |
| Summa anskaffningsvärde                                      | 161 575                  | 0                        |
| Årets avskrivning                                            | -3 232                   | -                        |
| Bokfört värde                                                | <b>158 343</b>           | <b>0</b>                 |

| Noter                        | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Taxeringsvärde</i></b> |                   |                   |
| Byggnader                    | 46 806 000        | 46 806 000        |
| Mark                         | 15 455 000        | 15 455 000        |
|                              | <b>62 261 000</b> | <b>62 261 000</b> |

***Maskiner och tekniska anläggningar***

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde  | 24 950        | -             |
| Årets anskaffning              | -             | 24 950        |
| Summa anskaffningsvärde        | 24 950        | 24 950        |
| <br>Akkumulerade avskrivningar | -2 495        | -             |
| Årets avskrivning              | -2 495        | -2 495        |
| Bokfört värde                  | <b>19 960</b> | <b>22 455</b> |

***Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Länsförsäkringar         | 55 667        | 54 979        |
| Com Hem AB               | 16 989        | 16 989        |
| Plusenergi               | -             | 10 585        |
| Övriga interimfordringar | 7 738         | 3 300         |
|                          | <b>80 394</b> | <b>85 853</b> |

***Not 8 Förändring av eget kapital***

|                                            | Insatser          | Underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 53 918 999        | 160 600        | -269 716               | 257 714        |
| Inbetalda insatser                         | 1 502 500         |                |                        |                |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut |                   | 186 800        | 70 914                 | -257 714       |
| Årets resultat                             |                   |                |                        | -95 383        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>               | <b>55 421 499</b> | <b>347 400</b> | <b>-198 802</b>        | <b>-95 383</b> |

***Not 9 Fastighetslån***

| Låneinstitut        | Räntesats | Ränteändring | Belopp            | Kommande års<br>amortering |
|---------------------|-----------|--------------|-------------------|----------------------------|
| Swedbank 2754325559 | 4,300%    | 2012-02-20   | 13 100 000        | -                          |
| Swedbank 2754325575 | 4,380%    | 2015-02-20   | 13 100 000        | -                          |
| Swedbank 2754325583 | 4,430%    | 2019-02-20   | 13 100 000        | -                          |
| Swedbank 2757331901 | 1,570%    | 2010-10-08   | 7 000 000         | -                          |
| Swedbank 2757331885 | 1,680%    | 90 dgr       | 2 695 000         | 150 000                    |
|                     |           |              | <b>48 995 000</b> | <b>150 000</b>             |

| Noter                                                             | 2009-12-31     | 2008-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                           | 280 417        | 312 272        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                       | 279 545        | 273 408        |
| Upplupna arvoden                                                  | 48 210         | 53 882         |
| Revisionsarvode                                                   | 12 500         | 12 500         |
| Möln dal Energi                                                   | 102 667        | 83 393         |
| Möln dals Stad                                                    | -              | 953            |
| KL Inab                                                           | 8 735          | -              |
| ST JA Bygg                                                        | 82 575         |                |
| Swedbank                                                          | 406            | 448            |
| Revisorsringen AB                                                 | 39 223         | 32 365         |
|                                                                   | <b>854 278</b> | <b>769 221</b> |

Göteborg den        april 2010.  
Brf Haren i Krokslätt

\_\_\_\_\_  
Martin Winters

\_\_\_\_\_  
Maria Uvbäck

\_\_\_\_\_  
Maria Odlöw

\_\_\_\_\_  
Niclas Wallensäter

\_\_\_\_\_  
Ester Larsson  
suppleant

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den        april 2010.  
Revisorsringen AB

\_\_\_\_\_  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor