

Årsredovisning

Brf Harkranken
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769607-0197

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 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 revisorernas berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 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 revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.
- 19) Övriga frågor

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Harkranken
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Fredrik Holmeros	Ordförande
Tina Holm	Vice ordförande
Anette Helge	Sekreterare
Erik Eriksson	Ledamot
Carin Cavalli-Björkman	Ledamot
Ove Andersson	Ledamot
Owe Stolpe	Ledamot/kassör

Styrelsesuppleanter

Gustav Jonsson
Jonas Fornstedt

I tur att avgå är ledarmöterna Anette Helge, Erik Eriksson och Carin Cavalli-Björkman samt suppleanten Jonas Fornstedt.

Ordinarie revisorer

Gundula Aalto	Föreningsvald revisor
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Lisa Huge	Föreningsvald revisor
Winthers Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Daniel Sillén
Ellinor Hoas
Torbjörn Gunnarsson
Maria Fredriksson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lysmasken 1-4 och Harkranken 1-4 i Stockholm kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 83 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Kalmgatan 38-46 i Stockholm.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-07-01. Från 2012-07-01 gäller den nya avgälden fullt ut, den uppgår till 610 800 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rokvå	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	S:a
3	1	3	16	25	14	20	1	83

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	67

Total bostadsarea:	8 051 kvm
Total lokalarea:	911 kvm
Total area:	8 962 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 441 tkr och planerat underhåll för 1 505 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

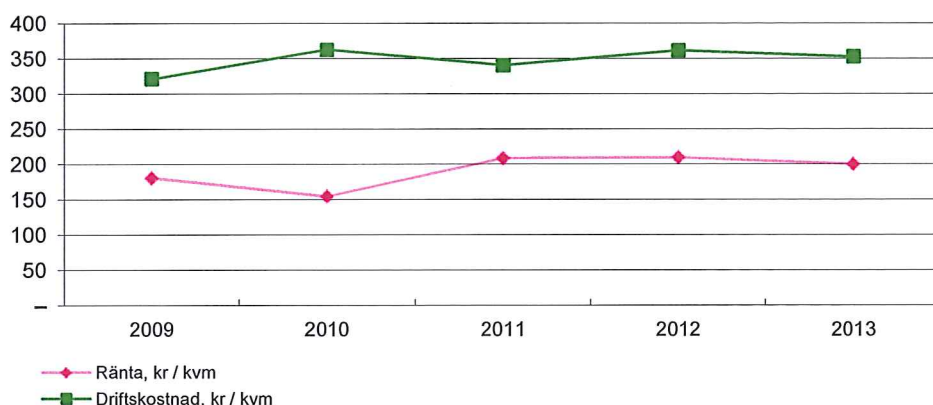
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	7 617	7 581	7 585	7 547	7 453
Årets resultat	- 698	- 855	929	551	720
Resultat efter fondförändringar	- 142	3	- 30	- 76	845
Balansomslutning	158 747	159 797	158 846	158 634	156 703
Soliditet %	66%	66%	65%	65%	61%
Driftskostnad, kr / kvm	352	361	340	362	321
Ränta, kr / kvm	200	210	209	154	181
Underhållsfond, kr / kvm	192	254	350	243	173
Lån, kr / kvm	5 883	5 931	5 978	6 026	6 613

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Av föreningens 83 lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt (dessa ska ses som en framtida tillgång).

Avtal

Föreningen har b.l.a. följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV/telefoni/bredband
Tele 2	Bredband
Schlindler Hiss AB	Hisservice
Securitas	Övervakning garage
KTC	Utrustning, övervakning/larm undercentraler och teknikinstallationer

Styrelsens verksamhetsberättelse

2013 inleddes med en stamspolning i alla lägenheter för att minska risken för stopp och översvämningar. Några av stammarna filmades också för att kunna göra en bedömning av skicket och resultatet visade att det ser bra ut. I undercentralen har styrelsen under hela 2013 låtit göra justeringar och trimning av flöden i uppvärmnings- och fläktsystem för att göra värmeåtervinningen optimal och därmed göra en större ekonomisk besparing. Ett viktigt steg för att kunna göra det var att låta installera ett styr- och övervakningssystem vilket gjordes under våren. Avtal om detta tecknades med KTC.

Under våren planterades nya träd, pelarekar, som skall växa sig ståtliga och ersätta de träd som fälldes under 2012. De kommer, när de fått växa till sig, ge en trevlig inramning på föreningens hus. Arbetet med nya planteringar och buskage fortsatte under 2013 men fortfarande kvarstår en del planteringar som ersättning för det som inte klarade sig då vi hade ställningar runt husen 2012. De sista avskiljningarna mellan uteplatserna på nedre plan monterades under våren. Beskärning av några av de kvarstående träden på föreningens mark utfördes också under våren. Två städdagar arrangerades under året.

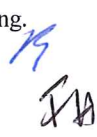
Liksom tidigare år har det även under 2013 gjorts förändringar av hur föreningens sop- och återvinningsrum disponeras för att så många som möjligt skall utnyttja möjligheten till sortering och återvinning. Föreningens medlemmar är generellt duktiga på att återvinna.

Efter ytterligare ett inbrott i garaget under sommaren gjordes ytterligare förstärkningar och för att minska risken för fler inbrott tecknades avtal med Securitas under hösten om bevakning.

Tidigt uppkomna brister efter fasadrenoveringen har besiktigats och skall åtgärdas av entreprenören men styrelsen avvaktar garantibesiktningen som utförs efter två år för att kunna åtgärda samtliga brister samtidigt.

Vid besiktning av ett av hustaken upptäcktes trasiga tegelpannor vilka byttes. På taket mot dagisgården har snörasskydd monterats för att undvika skador.

När det gäller ekonomin har styrelsen skrivit om de lån som förfallit under året och även låtit villkorsändra två ytterligare lån vilket kommer sänka räntekostnaderna ytterligare. En post som belastar ekonomin från 2013 är förändrade avskrivningsprinciper av värdet på föreningens fastigheter. Dessa var inte kända när budgeten lades och hänsyn till det har därför inte kunnat tas under året. Hösten var både varm och snöfattig vilket resulterade i lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning.



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 010 328
Årets resultat före fondförändring	-697 641
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 505 364</u>
Summa överskott	868 050

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	868 050
----------------------------	---------

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




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 572 984	7 566 757
Hyses- och avgiftsbortfall		—	- 51 328
Övriga förvaltningsintäkter	2	44 048	65 753
		<u>7 617 032</u>	<u>7 581 181</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 441 112	- 734 450
Planerat underhåll	4	-1 505 364	-1 957 113
Fastighetsavgift/skatt		- 214 310	- 259 225
Driftkostnader	5	-3 157 763	-3 235 681
Övriga kostnader	6	- 10 978	- 19 064
Personalkostnader	7	- 107 441	- 127 954
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 144 419	- 598 245
		<u>-6 581 386</u>	<u>-6 931 732</u>
Rörelseresultat		1 035 646	649 449
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		36 276	39 652
Ränteutgifter och liknande poster	9	24 049	335 234
Räntekostnader och liknande poster		-1 793 612	-1 878 910
		<u>-1 733 287</u>	<u>-1 504 025</u>
Resultat efter finansiella poster		- 697 641	- 854 576
Årets resultat		- 697 641	- 854 576
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 505 364	1 957 113
Resultat efter fondförändring		- 142 278	2 537

19

48

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	153 799 238	148 394 213
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 442 228	1 541 803
Pågående byggnation och förskott		—	6 442 802
		<u>155 241 466</u>	<u>156 378 818</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar		504 292	556 000
Summa anläggningstillgångar		155 745 758	156 934 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	2 542
Kundfordringar		34 781	34 781
Skattefordringar		30 154	3 517
Övriga fordringar		60 574	56 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	249 058	257 562
		<u>374 567</u>	<u>355 114</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 700 000	1 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		923 988	1 303 678
		<u>926 988</u>	<u>1 306 678</u>
Summa omsättningstillgångar		3 001 555	2 861 792
SUMMA TILLGÅNGAR		158 747 312	159 796 610

Handwritten signature/initials

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		91 163 249	91 163 249
Upplåtelseavgifter		10 682 568	10 682 568
Underhållsfond		1 724 729	2 280 093
		<u>103 570 546</u>	<u>104 125 910</u>

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 010 328	1 007 791
Årets resultat		- 697 641	- 854 576
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 505 364	1 957 113
		<u>868 050</u>	<u>1 010 328</u>
Summa eget kapital		104 438 597	105 136 238

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	52 243 874	52 723 874

Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	480 000	426 292
Leverantörsskulder		147 368	246 960
Övriga kortfristiga skulder	16	41 120	137 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 396 353	1 125 624
		<u>2 064 841</u>	<u>1 936 498</u>
Summa skulder		54 308 715	54 660 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 747 312	159 796 610
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		115 071 000	115 071 000

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

Handwritten signature

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	200
Standardförbättringar	Rak	25
Installationser	Rak	10
Maskiner och inventarier	Rak	10-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 581 218	4 553 264
Hyror, bostäder	1 141 797	1 181 384
Hyror, lokaler	1 484 029	1 481 882
Hyror, garage	350 226	350 226
Hyror, övriga	15 714	—
	<u>7 572 984</u>	<u>7 566 757</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	20 736	21 312
Övriga lokalintäkter	12 748	23 500
Övernattningsrum	9 503	16 777
Inkassointäkter	1 060	3 465
Hysesintäkter	—	699
	<u>44 048</u>	<u>65 753</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	11 665	76 646
Lokaler	—	2 158
Tvättstugor	1 662	1 300
Gemensamma utrymmen	27 653	26 407
Installationer	9 866	5 478
Vatten/Avlopp	11 224	16 614
Värme	2 940	24 424
Ventilation	25 009	50 357
Elinstallationer	4 677	12 086
Hissar	66 691	64 294
Låssystem	24 038	52 567
Huskropp	38 994	240 231
Gårdar och grönanläggningar	157 015	142 184
Garage och parkeringsplatser	28 700	11 649
Vandalisering	30 980	8 055
	<u>441 112</u>	<u>734 450</u>

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	12 390	—
Golvård trapphus	42 313	—
Stamspolning	83 125	—
Undercentral	1 050 947	676 957
Balkonger	—	1 224 474
Skärmar och fällning av träd	316 589	55 682
	<u>1 505 364</u>	<u>1 957 113</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	610 800	577 500
Fastighetsförsäkring	73 890	58 548
Förvaltningsarvode	225 784	219 130
Kabel-TV	149 287	152 388
IT-kostnader	10 213	7 019
Juridiska kostnader	2 544	3 956
Arvode, yrkesrevisorer	36 400	35 325
Övriga förvaltningskostnader	14 832	31 255
Fastighetsskötsel	106 539	116 996
Trädgårdsskötsel	105 750	108 431
Städning gemensamma utrymmen	210 765	192 192
Obligatoriska besiktningar	48 154	47 238
Bevakningskostnader	6 514	—
Snö- och halkbekämpning	83 937	90 954
Förbrukningsmateriel	6 552	19 937
Vatten	191 618	189 263
El	389 693	288 752
Uppvärmning	749 532	956 132
Sophantering och återvinning	134 960	140 666
	<u>3 157 763</u>	<u>3 235 681</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 828	2 207
Serviceavgifter	1 390	—
Uppdatering underhållsplan	5 000	—
Bankkostnader	800	800
Tillsynsavgift Miljöförvaltningen	1 960	16 057
	<u>10 978</u>	<u>19 064</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	83 640	88 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	2 700	7 000
Summa	<u>88 340</u>	<u>97 000</u>
Sociala kostnader	19 101	30 954
	<u>107 441</u>	<u>127 954</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning lägenhetsförsäljning	7 189	4 820
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	742 369	402 582
Garagetak, fasad	297 781	39 786
Trapphus	37 291	37 291
Cykelförråd	40 280	40 280
Uttag bredband	–	13 631
Grindar till garage	19 509	19 509
Tvättstugeutrustning, vitvaror	–	21 383
Träningsredskap	–	18 963
	<u>1 144 419</u>	<u>598 245</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	907	1 849
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 797	95 626
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	847
Övriga ränteintäkter	345	2 018
Övriga finansiella intäkter	–	234 894
	<u>24 049</u>	<u>335 234</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	150 217 229	150 217 229
Försäljningskostnader hyreslägenheter	141 400	96 400
Uttag bredband	48 119	48 119
Trapphus	372 907	372 907
	<u>150 779 655</u>	<u>150 734 655</u>
Årets anskaffningar		
Försäljningskostnader hyreslägenheter	–	45 000
Fasad	6 449 869	–
	<u>6 449 869</u>	<u>45 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>157 229 524</u>	<u>150 779 655</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 150 869	-1 743 467
Uttag bredband	- 48 119	- 34 488
Trapphus	- 186 454	- 149 163
	<u>-2 385 442</u>	<u>-1 927 118</u>
Årets avskrivningar försäljningskostnader	- 7 189	- 4 820
Årets avskrivning byggnader	- 742 369	- 402 582
Årets avskrivning fasad	- 257 995	–
Årets avskrivning uttag bredband	–	- 13 631
Årets avskrivning trapphus	- 37 291	- 37 291
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 430 286</u>	<u>-2 385 442</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>153 799 238</u>	<u>148 394 213</u>

2013-12-31 2012-12-31

Taxeringsvärden		
bostäder	138 000 000	124 928 000
lokaler	11 388 000	14 593 000
Totalt taxeringsvärde	149 388 000	139 521 000
varav byggnader	92 261 000	90 272 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	119 822	119 822
Garagetak	1 193 588	1 193 588
Cykelförråd	805 606	805 606
Grindar till garage	195 086	195 086
Träningsredskap	23 704	23 704
Summa anskaffningsvärden	2 337 806	2 337 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Grindar till garage	- 176 535	- 157 026
Tvättstugeutrustning, vitvaror	- 117 243	- 95 860
Garagetak	- 238 716	- 198 930
Cykelförråd	- 239 805	- 199 525
Träningsredskap	- 23 704	- 4 741
	- 796 003	- 656 082
Årets avskrivningar		
Grindar till garage	- 19 509	- 19 509
Tvättstugeutrustning, vitvaror	-	- 21 383
Garagetak	- 39 786	- 39 786
Cykelförråd	- 40 280	- 40 280
Träningsredskap	-	- 18 963
	- 99 575	- 139 921
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 895 578	- 796 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 442 228	1 541 803

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 426	2 724
Förutbetalda försäkringspremier	19 709	14 761
Förutbetalda vattenavgift	25 837	-
Förutbetalda kabel-tv-avgift	37 324	37 319
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	-	731
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 981	-
Övriga periodiserade kostnader (Telia och Securitas)	9 331	49 577
Förutbetalda tomträttsavgäld	152 450	152 450
	249 058	257 562

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	1,60	
90 dagar	1 000 000	2,00	2014-03-07

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 682 568	91 163 249	2 280 093	1 864 904	- 854 576
Disposition enl årsstämmobeslut				- 854 576	854 576
Avsättning till underhållsfond			950 000	- 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 505 364	1 505 364	
Årets resultat					- 697 641
Vid årets slut	10 682 568	91 163 249	1 724 729	1 565 692	- 697 641

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	52 723 874	53 150 166
Avgår nästa års amortering	- 480 000	- 426 292
Skuld vid årets slut	52 243 874	52 723 874

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,39%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB*	2,64%	Rörligt	9 773 750		300 000	9 473 750
NORDEA HYPOTEK AB	2,03%	Rörligt	9 376 416		126 292	9 250 124
NORDEA HYPOTEK AB	3,39%	2017-10-18	11 000 000			11 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,50%	2016-11-16	12 000 000			12 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,99%	2015-12-28	11 000 000			11 000 000
			53 150 166		426 292	52 723 874

* De rörliga lånet är (fr.o.m. 2014-01-07) ändrat till STIBOR 3 mån +1,100% på 1 år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	36 300	33 900
Skuld sociala avgifter och skatter	—	1
Avräkning LÅN	—	103 721
Nästkommande års amortering	4 820	—
	41 120	137 622

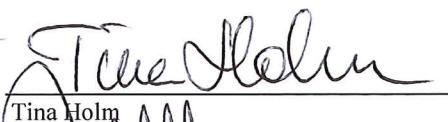
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	255 790	270 309
Upplupna drift- och underhållskostnader	12 865	—
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 495	—
Upplupna elkostnader	35 921	45 041
Upplupna vattenavgifter	12 919	—
Upplupna värmekostnader	81 187	159 944
Upplupna kostnader för renhållning	4 076	4 001
Upplupna revisionsarvoden	33 000	29 100
Upplupna styrelsearvoden	116 964	130 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 826	94 254
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	2 038
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	825 311	390 634
	<u>1 396 353</u>	<u>1 125 624</u>

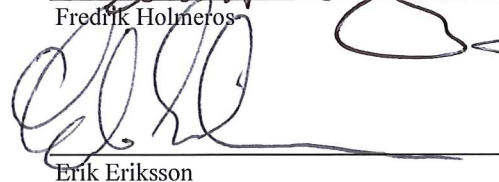
Stockholm 2014-03-19



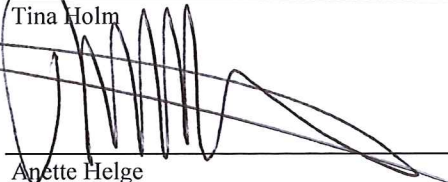
Fredrik Holmeros



Tina Holm



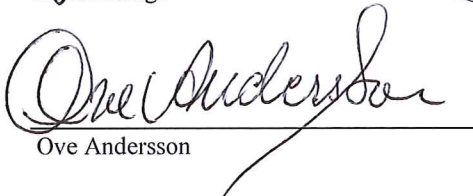
Erik Eriksson



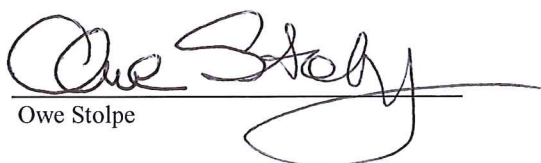
Anette Helge



Carin Cavalli-Björkman

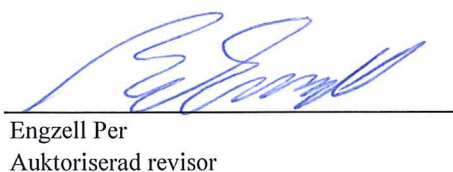


Ove Andersson

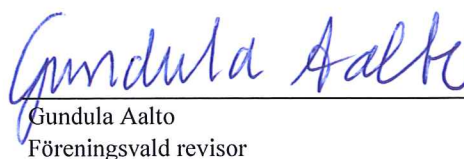


Owe Stolpe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2014
Engzells revisionsbyrå AB



Engzell Per
Auktoriserad revisor



Gundula Aalto
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harkranken, org.nr 769607-0197

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2013.

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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2013-12-31 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.

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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Gundula Aalto
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

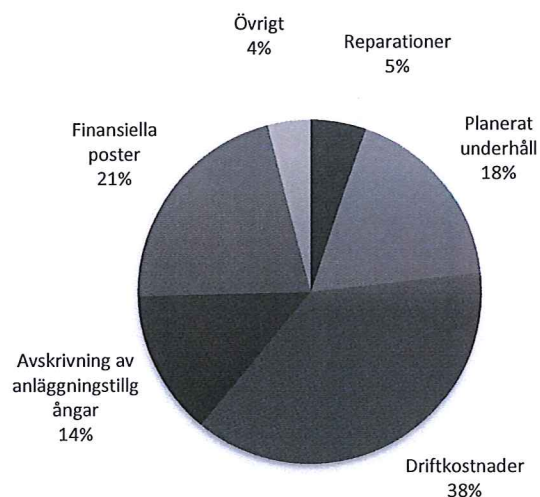
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

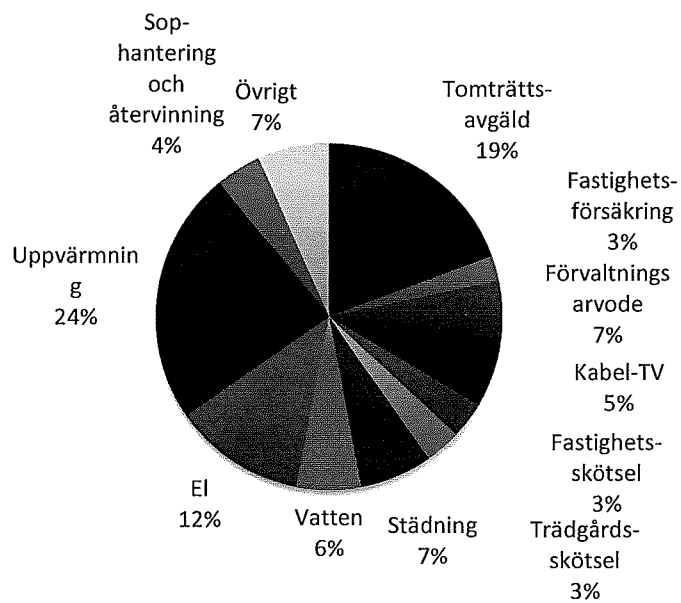
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	441 112	734 450
Planerat underhåll	1 505 364	1 957 113
Fastighetsavgift/skatt	214 310	259 225
Driftkostnader	3 157 763	3 235 681
Övriga kostnader	10 978	19 064
Personalkostnader	107 441	127 954
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 144 419	598 245
Finansiella poster	1 793 612	1 878 910
Summa kostnader	8 374 998	8 810 642



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	610 800	577 500
Fastighetsförsäkring	73 890	58 548
Förvaltningsarvode	225 784	219 130
Kabel-TV	149 287	152 388
IT-kostnader	10 213	7 019
Juridiska kostnader	2 544	3 956
Arvode, yrkesrevisorer	36 400	35 325
Övriga förvaltningskostnader	14 832	31 255
Fastighetsskötsel	106 539	116 996
Trädgårdsskötsel	105 750	108 431
Städning gemensamma utrymmen	210 765	192 192
Obligatoriska besiktningar	48 154	47 238
Bevakningskostnader	6 514	0
Snö- och halkbekämpning	83 937	90 954
Förbrukningsmateriel	6 552	19 937
Vatten	191 618	189 263
El	389 693	288 752
Uppvärmning	749 532	956 132
Soppantering och återvinning	134 960	140 666
Summa driftkostnader	3 157 763	3 235 681



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

8051

8051

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	76	72
Företagsförsäkring	9	7
Förvaltningsarvode	28	27
Kabel-TV	19	19
IT-kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisor	5	4
Övriga förvaltningskostnader	2	4
Fastighetsskötsel	13	15
Trädgårdsskötsel	13	13
Städning gemensamma utrymmen	26	24
Obligatoriska besiktningar	6	6
Bevakningskostnader	1	0
Snö- och halkbekämpning	10	11
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	24	24
El	48	36
Uppvärmning	93	119
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	392	402

Brf Harkranken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Harkranken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se