
Årsredovisning

BRF Harkranken
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769607-0197

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



Dagordning vid föreningsstämma enl. § 29

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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	20	25	6	29

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	67

Total bostadsarea: 8 051 m²
Total lokalarea: 911 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2011 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 570 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 598 tkr och planerat underhåll för 389 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2013 och visar på ett underhållsbehov på 819 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 950 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	48
Undercentral	160
Hissar	63
Huskropp utvändigt	57
Markytor	61

Planerat underhåll	År	Belopp tkr
Utbyte vitvaror	2015	110
Byte stuprör & hängrännor	2016	360
Underhåll i hyresrätterna	2016	200
Hissar	2016	130
Stammar	2017	100
Hissar	2017	130
Byte värmesladdar	2018	590
Hissar	2018	130
Hissar	2019	130
Byte tvättstugeutrustning	2019	190

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Handwritten signature

Handwritten initials

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Schindler Hiss AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Securitas	Övervakning garage
KTC	Utrustning, övervakning/larm UC och teknikinstallationer

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lysmasken 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gatan förbi garaget.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämmen	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Fredrik Holmeros	Ordförande	Stämman	2015
Tina Holm	Vice ordförande	Stämman	2015
Anette Helge	Sekreterare	Stämman	2016
Carin Cavalli-Björkman	Ledamot	Stämman	2016
Erik Eriksson	Ledamot	Stämman	2016
Ove Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Owe Stolpe	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Gustav Jonsson		Stämman	2015
Jonas Fornstedt		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lisa Huge	Revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ellinor Hoas	Stämman
Ragnar Santesson	Stämman

Valberedning

Torbjörn Gunnarsson (sammanställande)	Stämman
Maria Fredriksson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

2014 avslutades det stora arbetet i undercentralen i och med att vi lät byta köldbärare och installera filter i värmeåtervinningssystemet för att undvika avbrott för värmepumparna. I samband med att arbetet slutfördes reviderades avtalet med Riksbyggen i denna del så att vi fått en minskad fast kostnad. På försök utnyttjar vi under vintern en del av undercentralen för vinterförvaring av cyklar.

Under året fortsatte arbetet på föreningens mark med att nyplantera buskar på flera platser och jordförbättra där växter inte klarade sig efter fasadrenoveringen 2012. I samband med föreningens två städdagar under året grävde dessutom medlemmarna själva ned några hundratal blomlökar på spridda platser vilket vi hoppas få se resultatet av i många år. Ett större asfalteringsarbete har utförts på förskolans gård.

I garaget har ett arbete påbörjats under 2014 med att förbättra avledningen av vatten från garagetaket bort från grunden för att förhindra genomträngning av vatten in i garaget. Sedan vi började med bevakning från Securitas har vi inte drabbats av några nya inbrott i garaget. På en av städdagarna målades nya linjer som markerar bilplatserna.

Föreningens hissar kräver nu mer underhåll än tidigare och vi har under 2014 utfört flera åtgärder som förhoppningsvis skjuter en total renovering ytterligare några år framåt.

Arbetet med att stämma av ritningarna med uppmätta ytor i några av lägenheterna avslutades under hösten 2014 och bla med bakgrund av det så beslutade en extrastämma i november att göra en mindre justering av lägenheternas andelar.

I oktober genomfördes den formella garantibesiktningen efter fasadrenoveringen då det gått två år sedan den avslutades. Vi har fem års garanti på entreprenaden. Uppenbara brister kunde fastställas och entreprenören SEHED inväntar styrelsens beslut om att påbörja åtgärder. En anledning till att avvakta är att slippa vidta åtgärder vid flera tillfällen, om fler skador skulle uppstå, med allt vad det innebär av etablering och ev ställningsbyggande. En del skador på fasaden mot förskolans gård har åtgärdats under året.

En besiktning av samtliga våra hustak genomfördes under våren 2014 som visade behov av ett antal åtgärder. Dessa beställdes och utfördes under hösten.

Styrelsen undertecknade och skickade in två skrivelser under sommaren med anledning av stadens planer för byggnation i området. En egen och en tillsammans med tre av grannföreningarna på Kalmgatan. Stadens arbete med att bearbeta alla synpunkter pågår fortfarande.

Med anledning av att avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar slutligen klargjordes under året tvingades vi att öka avskrivningen ytterligare from 2014 trots en ökning under 2013. Som framgår i årsredovisningen skrivs from år 2014 fastigheternas värde av på 120 år istället för på 200 år.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 698 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till:

126

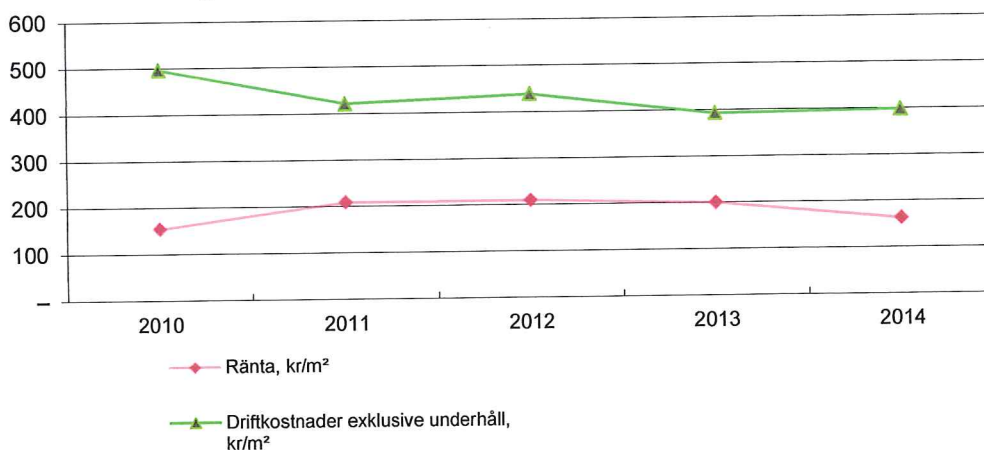
Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Av föreningens 83 lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	7 650	7 617	7 581	7 585	7 547
Årets resultat	86	- 698	- 855	929	551
Balansomslutning	158 231	158 747	159 797	158 846	158 634
Soliditet	66%	66%	66%	65%	65%
Likviditet	189%	145%	148%	348%	286%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	398	393	439	422	497
Ränta, kr/m²	163	200	210	209	154
Underhållsfond, kr/m²	255	192	254	350	243
Lån, kr/m²	5 801	5 883	5 931	5 978	6 026

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	868 050
Årets resultat före fondförändring	85 767
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 165
Summa överskott	392 982

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 392 982

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 600 739	7 572 984
Övriga rörelseintäkter	2	48 944	44 048
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 649 683	7 617 032
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 960 044	-5 028 775
Fastighetsadministration	4	- 477 535	- 300 751
Personalkostnader	5	- 115 454	- 107 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 612 308	-1 144 419
Summa rörelsekostnader		-6 165 341	-6 581 386
Rörelseresultat		1 484 342	1 035 646
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella		32 664	36 276
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	32 144	24 049
Räntekostnader och liknande poster		-1 463 383	-1 793 612
Summa finansiella poster		-1 398 575	-1 733 287
Resultat efter finansiella poster		85 767	- 697 641
Årets resultat		85 767	- 697 641
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	- 950 000
Ianspråktagande av underhållsfond		389 165	1 505 364
Resultat efter fondförändring		- 475 068	- 142 278

19

744

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	152 269 023	153 799 238
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 360 135	1 442 228
Summa materiella anläggningstillgångar		153 629 158	155 241 466
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		452 125	504 292
Summa finansiella anläggningstillgångar		452 125	504 292
Summa anläggningstillgångar		154 081 283	155 745 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 281	34 781
Övriga fordringar		92 270	90 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	273 801	249 058
Summa kortfristiga fordringar		405 352	374 567
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 750 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		2 750 000	1 700 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		994 496	926 988
Summa kassa och bank		994 496	926 988
Summa omsättningstillgångar		4 149 847	3 001 554
SUMMA TILLGÅNGAR		158 231 131	158 747 312

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 845 817	101 845 817
Fond för yttre underhåll		2 285 565	1 724 729
Summa bundet eget kapital		104 131 382	103 570 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		307 215	1 565 692
Årets resultat		85 767	- 697 641
Summa fritt eget kapital		392 982	868 050
Summa eget kapital		104 524 364	104 438 597
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	51 508 874	52 243 874
Summa långfristiga skulder		51 508 874	52 243 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	480 000	480 000
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst		35 100	36 300
Leverantörsskulder		242 356	147 368
Övriga kortfristiga skulder		—	4 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 440 437	1 396 353
Summa kortfristiga skulder		2 197 893	2 064 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 231 131	158 747 312

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	115 071 000	115 071 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

44

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

17

RAA

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
Försäljningskostnad mäklararvode	Linjär	20	2031
Cykelförråd	Linjär	20	2026
Garagetak	Linjär	30	2037
Trapphus	Linjär	10	2017
Fasad	Linjär	25	2037

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 581 217	4 581 218
Hyror, bostäder	1 170 397	1 141 797
Hyror, lokaler	1 483 420	1 484 029
Hyror, garage	376 171	350 226
Hyror, övriga	16 500	15 714
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 18 146	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 8 820	—
	<u>7 600 739</u>	<u>7 572 984</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	20 352	20 736
Övriga lokalintäkter	11 900	12 748
Övriga ersättningar	16 700	9 503
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 8	—
Inkassointäkter	—	1 060
	<u>48 944</u>	<u>44 048</u>

744

2014-12-31 2013-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	597 629	441 112
Underhåll	389 165	1 505 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	214 891	214 310
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	610 300	610 800
Försäkringspremier	90 387	73 890
Kabel- och digital-TV	149 296	149 287
Fastighetsskötsel	121 200	106 539
Trädgårdsskötsel	151 733	105 750
Städning gemensamma utrymmen	202 115	210 765
Obligatoriska besiktningar	39 499	48 154
Bevakningskostnader	36 644	6 514
Snö- och halkbekämpning	48 723	83 937
Förbrukningsmateriel	14 726	6 552
Vatten	176 927	191 618
El	340 307	389 693
Uppvärmning	679 162	749 532
Sophantering och återvinning	97 341	134 960
	3 960 044	5 028 775

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	193 851	225 784
IT-kostnader	17 026	10 213
Juridiska kostnader	10 625	2 544
Arvode, yrkesrevisorer	12 500	36 400
Möteskostnader	6 935	—
Övriga förvaltningskostnader	20 340	14 832
Kontorsmateriel	1 985	—
Telefon och porto	2 502	1 828
Serviceavgifter	1 251	1 390
Konsultarvoden	—	5 000
Bankkostnader	981	800
Övriga externa kostnader	209 540	1 960
	477 535	300 751

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	89 000	83 640
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	—	2 700
Summa	91 000	88 340
Sociala kostnader	24 454	19 101
	115 454	107 441

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	480	907
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	31 023	22 797
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	—
Övriga ränteintäkter	602	345
	32 144	24 049

RA

2014-12-31 2013-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	150 217 229	150 217 229
Försäljningskostnader hyreslägenheter	141 400	141 400
Uttag bredband	48 119	48 119
Fasad	6 449 869	—
Trapphus	372 907	372 907
	<u>157 229 524</u>	<u>150 779 655</u>

Årets anskaffningar

Fasad	—	6 449 869
	<u>—</u>	<u>6 449 869</u>

Summa anskaffningsvärden

157 229 524 157 229 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 900 427	-2 150 869
Uttag bredband	- 48 119	- 48 119
Fasad	- 257 995	—
Trapphus	- 223 745	- 186 454
	<u>-3 430 286</u>	<u>-2 385 442</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 227 740 - 742 369

Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenheter

- 7 189 - 7 189

Årets avskrivning fasad

- 257 995 - 257 995

Årets avskrivning trapphus

- 37 291 - 37 291

Summa ackumulerad avskrivning enligt plan

-1 530 215 -1 044 844

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 960 501 -3 430 286

Restvärde enligt plan vid årets slut

152 269 023 153 799 238

Taxeringsvärden

bostäder

138 000 000 138 000 000

lokaler

11 388 000 11 388 000

Totalt taxeringsvärde

149 388 000 149 388 000

varav byggnader

92 261 000 92 261 000

19

PA

Not 8 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

Tvättstugeutrustning, vitvaror	- 117 243	- 117 243
Garagetak	- 278 502	- 238 716
Cykelförråd	- 280 085	- 239 805
Grindar till garage	- 196 044	- 176 535
Träningsredskap	- 23 704	- 23 704

- 895 578 - 796 003

Årets avskrivningar

Garagetak	- 39 786	- 39 786
Cykelförråd	- 40 280	- 40 280
Grindar till garage	- 2 027	- 19 509

- 82 093 - 99 575

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 977 671 - 895 578

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 360 135 1 442 228

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 898	1 426
Förutbetalda försäkringspremier	23 559	19 709
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 543	—
Förutbetald vattenavgift	—	25 837
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 324	37 324
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 712	—
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	2 981
Förutbetald tomträttsavgäld	152 950	152 450
Övriga periodiserade kostnader	9 815	9 331

273 801 249 058

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 750 000 1 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	2 750 000	1,05	2015-01-07		
				2 750 000	1 700 000

Not 11 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	1 724 729	1 565 692	- 697 641
Disposition enl årsstämmobeslut				- 697 641	697 641
Avsättning till underhållsfond			950 000	- 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 389 165	389 165	
Årets resultat					85 767
Vid årets slut	10 682 568	91 163 249	2 285 564	307 215	85 767

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	51 988 874	52 723 874
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 480 000	- 480 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	51 508 874	52 243 874

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,69%	2019-11-20	9 473 750		375 000	9 098 750
NORDEA HYPOTEK AB	1,60%	2015-01-29	9 250 124			9 250 124
NORDEA HYPOTEK AB	2,50%	2017-01-29	12 000 000		360 000	11 640 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,39%	2017-10-18	11 000 000			11 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,99%	2015-12-28	11 000 000			11 000 000
			52 723 874		735 000	51 988 874

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

14

44

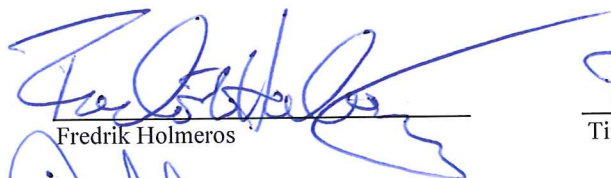
2014-12-31

2013-12-31

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	214 898	255 790
Upplupna drift- och underhållskostnader	—	12 865
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	160 574	12 495
Upplupna elkostnader	44 130	35 921
Upplupna vattenavgifter	10 536	12 919
Upplupna värmekostnader	85 820	81 187
Upplupna kostnader för renhållning	—	4 076
Upplupna revisionsarvoden	23 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	116 964	116 964
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	5 826
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	784 516	825 311
	<u>1 440 437</u>	<u>1 396 353</u>

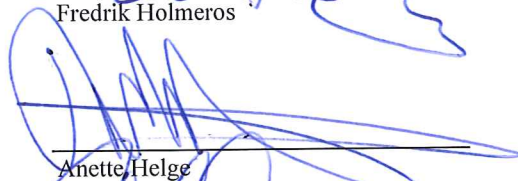
Stockholm 2015-03-26



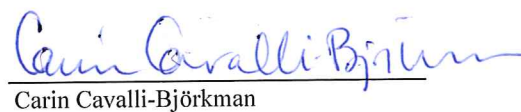
Fredrik Holmeros



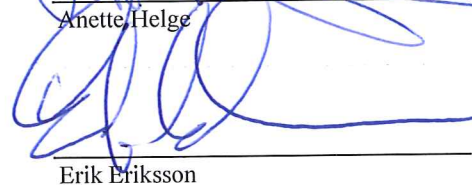
Tina Holm



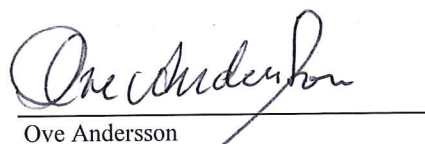
Anette Helge



Carin Cavalli-Björkman



Erik Eriksson



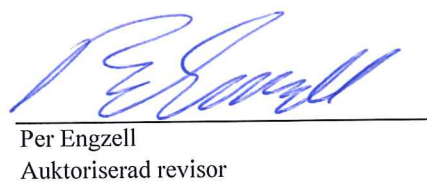
Ove Andersson



Owe Stolpe

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Engzells revisionsbyrå AB

26/3 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lisa Hüge
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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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.

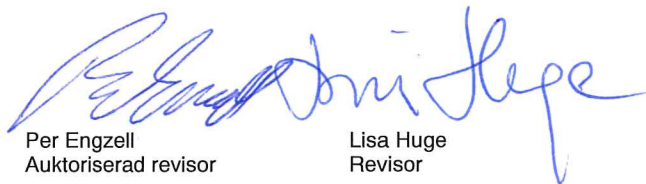
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 26 mars 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Lisa Hüge
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-hävarnas 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

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