

Årsredovisning

Brf Harkranken
1/1 2015 - 31/12 2015
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 stämмоорdförande.
- 4) Anmälan av stämмоорdförandes 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
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 Johanneshov.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträtsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-07-01 med en årlig avgäld på 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.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

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

Efter den senaste stämman 2015-05-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Fredrik Holmeros	Ordförande	Stämman	2017
Carin Cavalli-Björkman	Vice ordförande	Stämman	2016
Anette Helge	Sekreterare	Stämman	2016
Erik Eriksson	Ledamot	Stämman	2016
Joel Edding	Ledamot	Stämman	2017
Owe Stolpe	Ledamot	Stämman	2017
Tina Holm	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Camilla Niva	Stämman	2016
Ove Andersson	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Lisa Hüge	Revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Elinore Hoas	Stämman
Ragnar Santesson	Stämman

Valberedning

Torbjörn Gunnarsson (sammankallande)	Stämman
Martin Magnusson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har vi arbetat vidare med energioptimering av våra fastighetsinstallationer i syfte att få en energieffektiv drift. En minskning av vår fjärrvärmeförbrukning har redan resulterat i mindre energikostnader. Försöket med vinterförvaring av cyklar i undercentralen föll väl ut men en översvämning och efterföljande saneringsarbete omöjliggjorde en upprepning hösten 2015.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som skall göras med jämna mellanrum genomfördes i slutet på 2015 och nödvändiga åtgärder efter den skall vidtas under 2016.

Traditionen bjuder att i samband med föreningens två städdagar så gräver medlemmarna ned några hundratal blomlökar på spridda platser. Några ettåriga och några fleråriga som ger våra trädgårdsytor en trevlig utsmyckning under både vår, sommar och höst. Så även under 2015.

Tyvärr drabbades vi under året av ett inbrott i garaget efter att ha varit förskonade från det under året innan. Detta trots säkerhetsåtgärder och bevakning. Vi fortsätter arbeta för att begränsa tillgängligheten för obehöriga.

Föreningen råkade ut för två större vattenskador under 2015 som visserligen belastade fastighetsförsäkringen men som kostade oss dyra självrisker. Vi har därför förtydligat informationen till de som meddelat styrelsen att de ska renovera badrum eller kök vad som gäller vid renoveringar. På så sätt hoppas vi minska vattenskadorna och kostnaderna i framtiden.

Våra fasader är i behov av lagning på många håll trots den omfattande renoveringen 2012. Det är ett garantiarbete som styrelsen och entreprenören SEHED är i regelbunden kontakt om. Fortfarande lossnar färgen på flera ställen och en plan för hur och i vilken ordning det skall åtgärdas ska förhoppningsvis vara klar under 2016.

Under året har de sista av de särskilda boenden som funnits i föreningen överlåtits till nya medlemmar. Boendet byggdes under 2014 om till sju vanliga bostadslägenheter på Kalmgatan 42/44.

Förskolan som har verksamhet i föreningens lokaler bytte huvudman under 2015 till Pysslingen förskolor och skolor AB.

En av föreningens hyresrätter uppläts i början av året till bostadsrätt och intäkten användes till att amortera på ett av föreningens lån.

Styrelsen har under året följt utvecklingen med stadens planer för byggnation på området runtomkring Kalmgatan och har bjudit in beslutsfattare till föreningen. Vi har dock hittills inte fått några positiva svar på det. Vi fortsätter bevaka föreningens intressen gentemot staden i frågan.

A

HA

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-01-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 452 tkr och planerat underhåll för 102 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

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.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	102

Planerat underhåll	År	Belopp tkr
Byte stuprör & hängrännor	2016	360
Underhåll i hyresrätterna	2016	200
Hissar	2016	130
Stamspolning	2017	100
Hissar	2017	130
Byte värmeväxlare	2018	590
Hissar	2018	130
Hissar	2019	130
Byte tvättstugeutrustning	2019	190

I resultatet ingår avskrivningar med 1 609 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 322 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

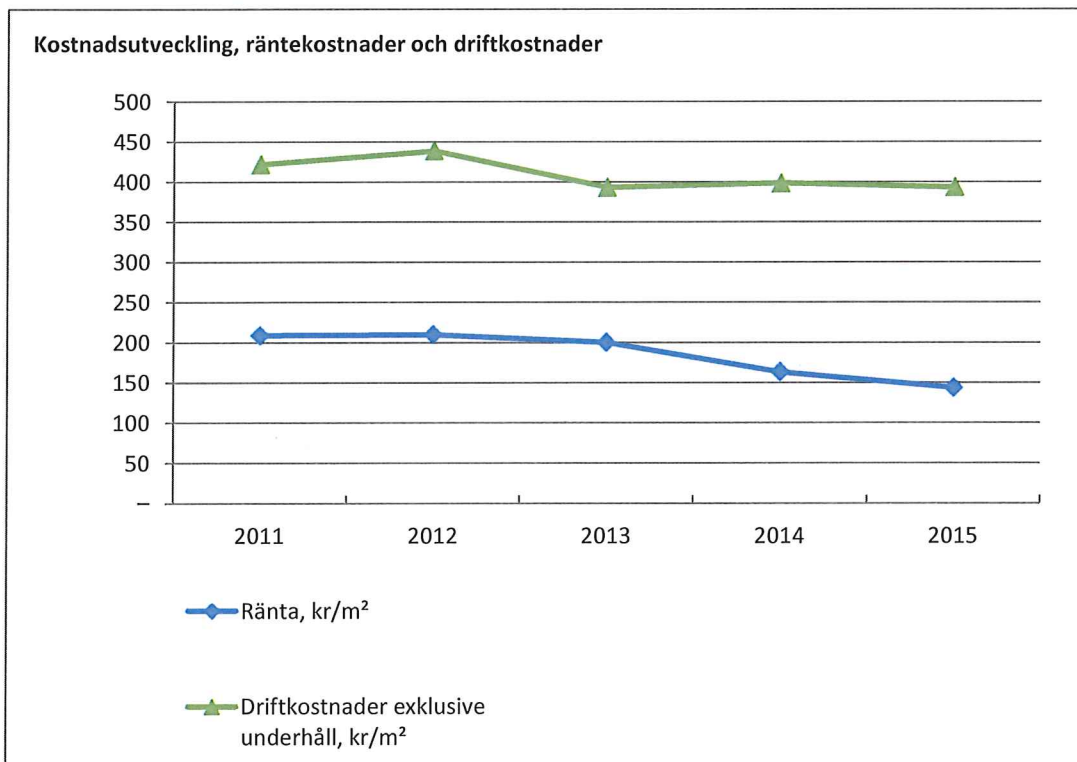
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).
Av föreningens 83 lägenheter är 75 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 632	7 650	7 617	7 581	7 585
Resultat efter finansiella poster	713	86	- 698	- 855	929
Soliditet	69%	66%	66%	66%	65%
Likviditet	228%	189%	145%	148%	348%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	393	398	393	439	422
Ränta, kr/m²	143	163	200	210	209
Underhållsfond, kr/m²	350	255	192	254	350
Lån, kr/m²	5 190	5 801	5 883	5 931	5 978

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	392 982
Årets resultat före fondförändring	712 894
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 484
Summa överskott	258 359

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	258 359
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 631 745	7 600 739
Övriga rörelseintäkter	2	45 001	48 944
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 676 746	7 649 683
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 628 212	-3 960 044
Övriga externa kostnader	4	- 361 715	- 477 535
Personalkostnader	5	- 116 449	- 115 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 609 473	-1 612 308
Summa rörelsekostnader		-5 715 850	-6 165 341
Rörelseresultat		1 960 896	1 484 342
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		28 799	32 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 900	32 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 285 702	-1 463 383
Summa finansiella poster		-1 248 003	-1 398 575
Resultat efter finansiella poster		712 894	85 767
Årets resultat		712 894	85 767

RA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	150 738 808	152 269 023
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 280 877	1 360 135
Summa materiella anläggningstillgångar		152 019 685	153 629 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		392 941	452 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		392 941	452 125
Summa anläggningstillgångar		152 412 626	154 081 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	39 281
Övriga fordringar		90 746	92 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	219 719	273 801
Summa kortfristiga fordringar		310 465	405 352
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 000 000	2 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 230 395	994 496
Summa kassa och bank		1 230 395	994 496
Summa omsättningstillgångar		4 540 860	4 149 847
SUMMA TILLGÅNGAR		156 953 485	158 231 131

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 545 817	101 845 817
Fond för yttre underhåll		3 133 081	2 285 565
Summa bundet eget kapital		108 678 898	104 131 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 454 534	307 215
Årets resultat		712 894	85 767
Summa fritt eget kapital		258 359	392 982
Summa eget kapital		108 937 257	104 524 364
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	46 028 874	51 508 874
Summa långfristiga skulder		46 028 874	51 508 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	480 000	480 000
Leverantörsskulder		147 410	242 356
Övriga skulder	15	47 776	35 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 312 168	1 440 437
Summa kortfristiga skulder		1 987 354	2 197 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 953 485	158 231 131
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		115 071 000	115 071 000
Summa ställda säkerheter		115 071 000	115 071 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FA

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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 räntetäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 643 492	4 581 217
Hyrer, bostäder	1 081 795	1 170 397
Hyrer, lokaler	1 482 203	1 483 420
Hyrer, garage	422 100	376 171
Hyrer, cykelförråd	26 160	16 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 3 502	- 18 146
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 19 495	- 8 820
Hyses- och avgiftsbortfall, cykelförråd	- 80	—
Rabatter	- 928	—
	<u>7 631 745</u>	<u>7 600 739</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	18 432	20 352
Övriga lokalintäkter	12 000	11 900
Övriga ersättningar	14 200	16 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 171	- 8
Inkassointäkter	540	—
	<u>45 001</u>	<u>48 944</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	452 121	597 629
Självrisk	88 303	—
Underhåll	102 484	389 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	217 049	214 891
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	611 300	610 300
Försäkringspremier	82 546	90 387
Kabel- och digital-TV	149 356	149 296
Fastighetsskötsel	98 514	121 200
Trädgårdsskötsel	119 216	151 733
Systematiskt brandskyddsarbete	31 875	—
Städning gemensamma utrymmen	213 578	202 115
Obligatoriska besiktningar	46 974	39 499
Bevakningskostnader	38 570	36 644
Snö- och halkbekämpning	67 073	48 723
Förbrukningsmateriel	—	14 726
Vatten	187 641	176 927
El	342 036	340 307
Uppvärmning	637 022	679 162
Sophantering och återvinning	142 555	97 341
	<u>3 628 212</u>	<u>3 960 044</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning (inkl. fastighetsdeklaration 2015)	244 600	193 851
IT-kostnader	21 554	17 026
Juridiska kostnader	450	10 625
Arvode, yrkesrevisorer	22 500	12 500
Möteskostnader	8 025	6 935
Övriga förvaltningskostnader	22 515	20 340
Kontorsmateriel	—	1 985
Telefon och porto	2 571	2 502
Serviceavgifter	1 251	1 251
Konsultarvoden	—	—
Bankkostnader	760	981
Övriga externa kostnader	37 490	209 540
	<u>361 715</u>	<u>477 535</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	89 000	89 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>91 000</u>	<u>91 000</u>
Sociala kostnader	25 449	24 454
	<u>116 449</u>	<u>115 454</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	7 189	7 189
Byggnader	1 227 740	1 227 740
Om- och tillbyggnader	297 781	297 781
Byggnadsinventarier	37 291	37 291
Markanläggningar	40 280	40 280
Standardförbättringar (korrigering tidigare år)	- 808	2 027
	<u>1 609 473</u>	<u>1 612 308</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	480
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 214	31 023
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	39
Övriga ränteintäkter	<u>634</u>	<u>602</u>
	<u>8 900</u>	<u>32 144</u>

Not 8 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	6 449 869
Trapphus	<u>372 907</u>	<u>372 907</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>157 229 524</u>	<u>157 229 524</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 108 969	-2 881 229
Försäljningskostnader hyreslägenheter	- 26 387	- 19 198
Uttag bredband	- 48 119	- 48 119
Fasad	- 515 990	- 257 995
Trapphus	<u>- 261 036</u>	<u>- 223 745</u>
	<u>-4 960 501</u>	<u>-3 430 286</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 227 740	-1 227 740
Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenheter	- 7 189	- 7 189
Årets avskrivning fasad	- 257 995	- 257 995
Årets avskrivning trapphus	<u>- 37 291</u>	<u>- 37 291</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 490 716</u>	<u>-4 960 501</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>150 738 808</u>	<u>152 269 023</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

bostäder	138 000 000	138 000 000
lokaler	<u>11 388 000</u>	<u>11 388 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>149 388 000</u>	<u>149 388 000</u>
varav byggnader	<u>92 261 000</u>	<u>92 261 000</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 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	- 318 288	- 278 502
Cykelförråd	- 320 365	- 280 085
Grindar till garage	- 198 071	- 196 044
Träningsredskap	- 23 704	- 23 704

- 977 671 - 895 578

Årets avskrivningar

Garagetak	- 39 786	- 39 786
Cykelförråd	- 40 280	- 40 280
Grindar till garage (korrigering tidigare år)	2 985	- 2 027
Tvättstugeutrustning, vitvaror	- 2 177	-

- 79 258 - 82 093

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 056 929 - 977 671

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 280 877 1 360 135

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	6 898
Förutbetalda försäkringspremier	19 662	23 559
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	39 543
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 324	37 324
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-	3 712
Övriga förutbetalda driftkostnader	10 283	-
Förutbetald tomträttsavgäld	152 450	152 950
Övriga periodiserade kostnader	-	9 815

219 719 273 801

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 000 000 2 750 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	500 000	0,20	2016-01-07		
30 dagar	1 000 000	0,20	2016-01-07		
90 dagar	1 500 000	0,25	2016-03-07		
				<u>3 000 000</u>	<u>2 750 000</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 227 395	991 496
	<u>1 230 395</u>	<u>994 496</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		10 682 568	91 163 249	2 285 565	307 215	85 767
Disposition enl. årsstämmobeslut					85 767	- 85 767
Reservering underhållsfond				950 000	- 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 102 484	102 484	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		2 540 252	1 159 748			
Årets resultat						712 894
Vid årets slut		13 222 820	92 322 997	3 133 081	- 454 534	712 894

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 712 893 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -134 623 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	46 508 874	51 988 874
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 480 000	- 480 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>46 028 874</u>	<u>51 508 874</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,53%	2016-01-30	9 250 124		5 300 000	4 250 124
NORDEA HYPOTEK AB	1,69%	2019-12-30	9 398 750			9 098 750
NORDEA HYPOTEK AB	2,50%	2017-01-29	11 640 000		480 000	11 160 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,39%	2017-10-18	11 000 000			11 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,65%	2020-05-29	11 000 000			11 000 000
			52 288 874		5 780 000	46 508 874

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

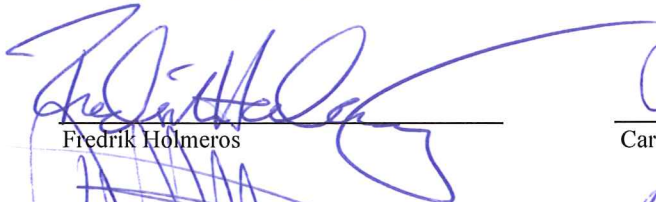
Not 15 Övriga skulder

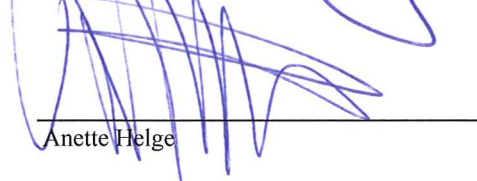
Depositionsavgifter	39 900	35 100
Clearing	7 876	-
	<u>47 776</u>	<u>35 100</u>

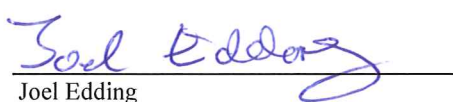
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	190 566	214 898
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	160 574
Upplupna elkostnader	39 440	44 130
Upplupna vattenavgifter	—	10 536
Upplupna värmekostnader	78 911	85 820
Upplupna kostnader för renhållning	4 541	—
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	118 000	116 964
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 952	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	854 758	784 516
	<u>1 312 168</u>	<u>1 440 437</u>

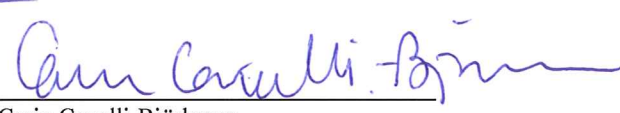
Stockholm 2016-04-05

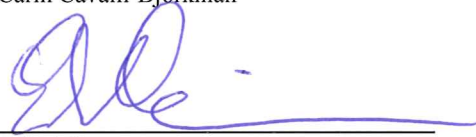

 Fredrik Holmeros


 Anette Helge


 Joel Edding

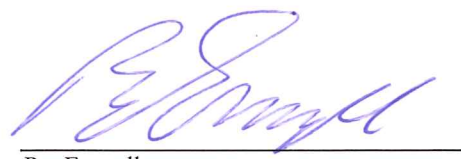

 Tina Holm

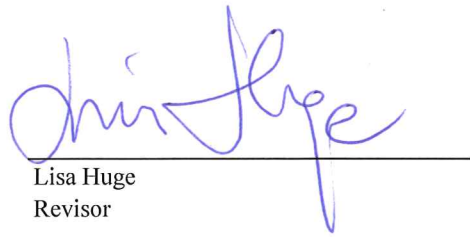

 Carin Cavalli-Björkman


 Erik Eriksson


 Owe Stolpe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07
 Engzells revisionsbyrå AB


 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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

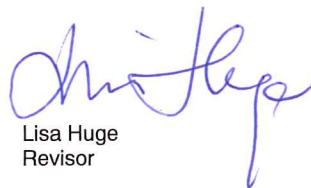
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 april 2016

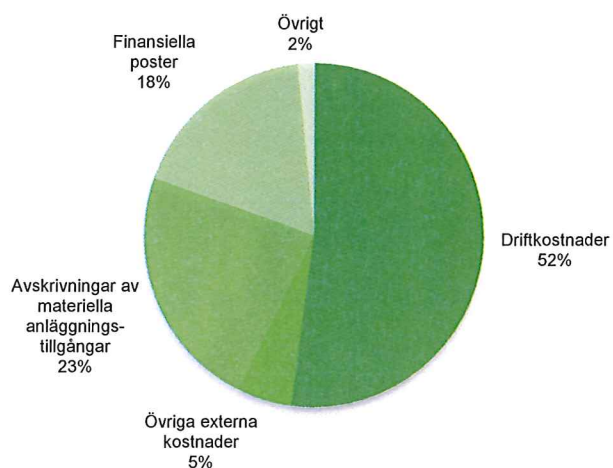

Per Engzell
Auktoriserad revisor


Lisa Hüge
Revisor

Nyckeltal

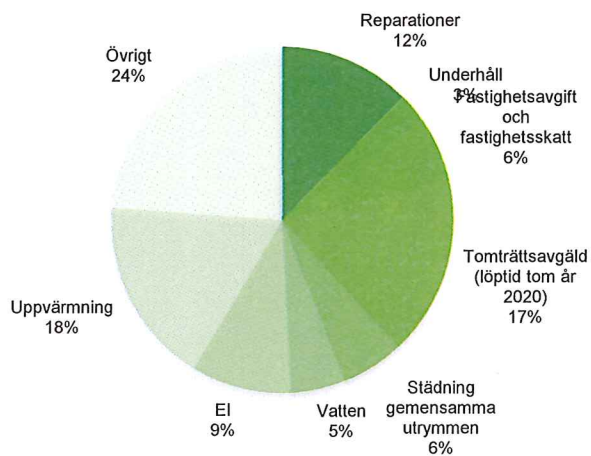
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	3 628 212	3 960 044
Övriga externa kostnader	361 715	477 535
Personalkostnader	116 449	115 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 609 473	1 612 308
Finansiella poster	1 248 003	1 398 575
Summa kostnader	6 963 852	7 563 916



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	452 121	597 629
Självrisk	88 303	0
Underhåll	102 484	389 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	217 049	214 891
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	611 300	610 300
Försäkringspremier	82 546	90 387
Kabel- och digital-TV	149 356	149 296
Fastighetsskötsel	98 514	121 200
Trädgårdsskötsel	119 216	151 733
Systematiskt brandskyddsarbete	31 875	0
Städning gemensamma utrymmen	213 578	202 115
Obligatoriska besiktningar	46 974	39 499
Bevakningskostnader	38 570	36 644
Snö- och halkbekämpning	67 073	48 723
Förbrukningsmateriel	0	14 726
Vatten	187 641	176 927
El	342 036	340 307
Uppvärmning	637 022	679 162
Sophantering och återvinning	142 555	97 341
Summa driftkostnader	3 628 212	3 960 044



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	8051	8051
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	56	74
Självrisk	11	0
Underhåll	13	48
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	27
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	76	76
Försäkringspremier	10	11
Kabel- och digital-TV	19	19
Fastighetsskötsel	12	15
Trädgårdsskötsel	15	19
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
Städning gemensamma utrymmen	27	25
Obligatoriska besiktningar	6	5
Bevakningskostnader	5	5
Snö- och halkbekämpning	8	6
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	23	22
El	42	42
Uppvärmning	79	84
Sophantering och återvinning	18	12
Summa driftkostnader	451	492

PH

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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