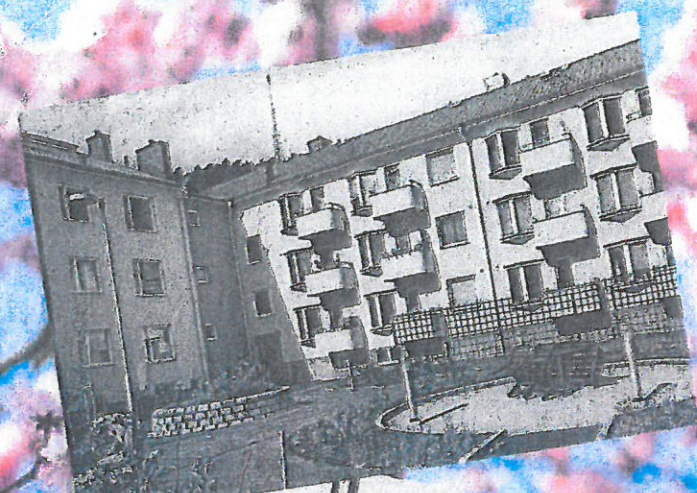




Brf Harald Stake, Årsredovisning 2017



HSB Bostadsrättsförening Harald Stake i Mölndal
Org nr 752000-0642

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

Fastighetsförvaltning

MO BRF Konsult sköter föreningens ekonomiska förvaltning, HSB sköter gräsklippning, trädgårdsskötsel och snöröjning. Föreningen sköter själva den större delen av förvaltningen och felanmälan.

Fram till augusti 2017 skötte Gabriela Nilsson och Niklas Nilsson underhåll samt administration av föreningens fastigheter. Niklas Nilsson slutade sin anställning i augusti och anlätades därefter på timbasis vid behov. Gabriela Nilsson har arbetat 70-100% under hela 2017. I augusti anställde föreningen Leo Rautalin som fastighetsskötare på 70% och samtidigt sa vi upp kontraktet med firman som skött trappstädningen. Leo har tagit över även denna uppgift

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2017 såldes inte mindre än 27 lägenheter och trenden verkar hålla i sig då det redan första veckan i januari 2018 finns flera lägenheter som är ute för försäljning. Vårt område är fortfarande attraktivt och många säljer trots att priserna gått ner.

Under året har vi lagt sprickor på fasaderna och gjort nya entrétrappor på vissa ställen. Detta är ett arbete som kommer att fortsätta under 2018.

Vi har haft PUB-kvällar, på våren bjöds det på pizza och på hösten var temat Oktoberfest med varm korv, bröd, surkål och tyskt öl.

En fin kväll i juni hade vi invigning av 8:ans grillplats. Yngve Abrahamsson gjorde ett elegant klipp av snöret och sedan var det dags att grilla 120 korvar, bröd, dricka och kaffe gick åt.

Årets uppslutning på våra städdagar var bättre än på flera år. Kanske hjälpte det att alla som kom fick ett presentkort hos Ostbutiken eller Fiskhallen i Mölndals Centrum. Sanna lagade åter igen fantastisk mat. På våren fick vi laxpasta och på hösten var det tacos.

Tisdagsgruppen (för alla som är hemma dagtid på tisdagar), har ätit luncher ute, och fikat i lokalen. De träffas varannan tisdag kl 11-13 i lokalen om inget annat sagts. Ett trevligt sätt att träffa andra som är hemma!

Under året har vi haft en del problem med avloppet i 9:ans hus. Därför beslutade vi att vi ska filma alla rör som går under husen för att inte drabbas av flera överraskningar med akuta stopp.

Fortfarande är det medlemmar som sätter in fel fläktar eller stänger våra friskluftsventiler. Detta gör att luftströmmarna i lägenheten blir minimala vilket leder till fukt och mögelproblem. När ni säljer era lägenheter påminner den nye köparen att man inte får blockera våra ventiler.

Vi fick föreningens godkännande för att undersöka om det var möjligt att göra lägenheter på vinden på 9:an Dessvärre var det inte så enkelt att få det godkänt av kommunen. Men vi har inte gett upp utan kommer att försöka igen.

Året avslutades som vanligt med föreningens gemensamma julfest. Det blev en trevlig kväll med god mat, lotter och massa julpyssel. 

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-09-22

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-16. I stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 254 (260) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	195
--------------------	-----

Samägare	59
----------	----

HSB Mölndal	1
-------------	---

Under året har 27 lägenheter överlåtits. 14 andrahandsuthyrningar har godkänts.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2017) 1 120 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2017) 448 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokalen är även vår festlokal som är belägen på Vänortsgatan 12 och går att hyra för våra medlemmar. Lokalen är utrustad med porslin för 40 personer.

Vi har också en övernattningslägenhet på 12:an utrustad för 4 personer som kan hyras via styrelsen.

Föreningen har 4 tvättstugor, 2 ligger i 12:ans hus och 2 i 9:ans hus.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Harald Stake är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Under 2017 publicerades tio st nyhetsbrev till medlemmarna och två st nyhetsbrev till lokalerna. Vi har fått tre nya lokalhyresgäster: Fredag hela veckan på Hagåkersgatan 2 och Vänortsgatan 10 och så har Mr Barber öppnat på vänortsgatan 7. I december fick vi den tråkiga nyheten att Bildverkstan på Vänortsgatan 9 har gått i konkurs och lämnar oss under 2018. Nu återstår att se vad vi kan hyra ut den lokalen till, 216 kvm.

Information om städdagar, pubkvällar och julfest sattes upp i trappuppgångarna. På hemsidan brfharaldstake.se har det under året skapats nya artiklar och informationsbladen har exporterats dit. Man har även kunnat läsa om andra aktuella händelser, ladda ner blanketter, titta på bilder m.m. Föreningen har även en egen Facebooksida (Brf Harald Stake) där 101 av våra medlemmar finns med. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	kr 8 894 551	8 784 985	8 760 464	8 633 508	8 571 112
Resultat efter finansiella poster	kr -1 028 746	74 285	-2 864 721	-441 914	706 268
Kassalikviditet	% 108	125	135	86	92
Soliditet	% -6,6	-6,5	-6,5	-0,5	0,4
Fond för yttre underhåll	kr 1 497 637	2 185 906	2 168 376	2 732 138	2 051 968
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 825,2	825,2	825,2	809,0	793,1
Lån per kvm bostadsyta	kr 4 905,2	4 903,0	5 013,5	5 124,1	5 234,6
Genomsnittlig skuldränta	% 3,1	2,4	8,9	4,1	4,0
Fastighetens belåningsgrad	% 38,3	38,3	43,3	44,2	45,2
Taxeringsvärde	tkr 117 118	117 118	105 916	105 916	105 916

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

IB-3 041 489, årets förändring 18 971 254, UB 15 929 765. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 15.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	-5 852 561
Årets resultat	-1 028 746
Återstår för föreningsstämman att behandla	<u>-6 881 307</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	782 850
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 830 181
att i ny räkning överförs	-5 833 976
	<u>-6 881 307</u>

Se ytterligare förklaring under stycket föreningens ekonomi 

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	60 982 090	42 362 433
Inventarier	5	225 602	274 940
		<u>61 207 692</u>	<u>42 637 373</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga placeringar	11	478 489	478 489
Summa anläggningstillgångar		<u>61 686 181</u>	<u>43 115 862</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	12	37 799	3 259 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139 776	154 321
		<u>177 575</u>	<u>3 413 765</u>
<u>Kassa och bank</u>		2 523 764	469 977
Summa omsättningstillgångar		<u>2 701 339</u>	<u>3 883 742</u>
Summa tillgångar		<u>64 387 520</u>	<u>46 999 604</u>

PK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Harald Stakes årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fasad/Stammar	50 år
Om- och tillbyggnader	20 år
Markarbeten	20 år
Installationer	10 år
Inventarier	5-20 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

RK

Not 4 Personal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantalet anställda, m m		
Kvinnor	1	1
Män	2	1
	—	—
Totalt	<u>3</u>	<u>2</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvoden	209 127	205 852
Löner och övriga ersättningar	752 008	610 168
Sociala kostnader och pensionskostnader avseende löner	330 108	293 949
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>1 291 243</u>	<u>1 109 969</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	694 352	694 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	694 352	694 352
Ingående ackumulerade avskrivningar	-419 412	-360 828
Årets avskrivningar	-49 338	-58 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-468 750	-419 412
Utgående restvärde enligt plan	<u>225 602</u>	<u>274 940</u>

PK

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Nordea*	0,33	2018-06-29	921 900	30 000 000
Nordea	1,55	2022-06-15	88 892	13 801 996
Låneskuld enligt nedan swapredovisning				2 148 091
Totalt			1 010 792	45 950 087

*STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfallodatum.

<u>Swap</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Belopp</u>
Swap	3,19*	2021-03-31	15 000 000
Swap	2,95*	2019-03-29	15 000 000
Totalt			30 000 000

*Avräknas därefter med 3 månaders stibor ränta.
Om Stibor är minus adderas räntesatsen.

Av ovanstående skulder redovisas 1 050 792 kr som kortfristiga skulder.
Av ovanstående skulder redovisas 2 148 091 kr som långfristig skuld för swapavtalen.
Av de långfristiga skulderna förfaller 38 548 036 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 9 Årets resultat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-1 028 746	74 285
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 830 181	1 471 119
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-782 850	-782 850
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	<u>18 585</u>	<u>762 554</u>

Det negativa resultatet för 2015 på ändrade redovisningsregler rörande säkringsredovisning vilka påverkar redovisningen av swapavtal. Resultateffekten blir 3,6 miljoner eftersom hela kostnaden för återstående skuld måste redovisas som en engångspost.

PK

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

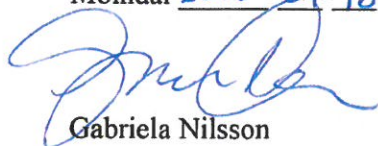
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kabel tv	57 956	56 210
Försäkring	81 820	82 427
Övriga poster	0	15 684
Summa	<u>139 776</u>	<u>154 321</u>

Not 14 Eget kapital

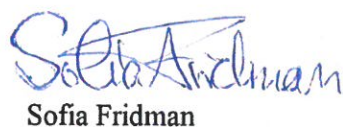
	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Uppskrivning fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2015-12-31	307 595	1 005 840		2 168 376	-3 732 864	-2 864 721
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna				693 587		
lanspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman				-676 057		
Balansering av föregående års resultat					-2 864 721	2 864 721
Årets resultat						74 285
Eget kapital 2016-12-31	307 595	1 005 840	0	2 185 906	-6 615 115	74 285
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna				782 850		
lanspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman				-1 471 119		
Uppskrivningsfond			20 000 000			
Balansering av föregående års resultat					74 285	-74 285
Årets resultat						-1 028 746
Eget kapital 2017-12-31	307 595	1 005 840	20 000 000	1 497 637	-5 852 561	-1 028 746

PK

Mölndal 2018 -04- 18



Gabriela Nilsson



Sofia Fridman



Niklas Nilsson



Fredrica Olsson



Katja Rautalin



Inger Andersson



Berit Gustafsson

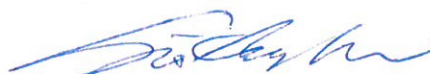


Mona Utbult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -04- 26.



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revsior



Gösta Augustsson
Av föreningen vald revisor

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Harald Stake i Mölndal för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal den 26/4 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gösta Augustsson

Av föreningen vald revisor