

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF Havrelyckan**

Org.nr. 716402-0252

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10-13
- underskrifter	13

**BRF Havrelyckan**  
Org.nr. 7196402-0252

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### ***Föreningens ändamål***

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades samtidigt och nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2008-08-25.

### ***Fastigheten***

Fastighetens byggnader är uppförda 84/85. Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter. Total lägenhetsyta är 2 083kvm. Under året har 5 st lägenheter överlåtit.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians medlemsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningen disponerar tillsammans med grannföreningen, Brf Skördevägen 1, en kvartersgård med tvättstuga och samlingslokal som kan utnyttjas fritt av medlemmarna. Brf Skördevägen 1 äger och förvaltar lokalerna men maskinparken är gemensam.

### ***Verksamheten***

Brf Havrelyckan är en ekonomisk förening med styrelse som utses i samband med den årliga stämman. Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-05. Därutöver har två informationsmöten hållits, 2013-05-19 och 2013-12-08. Antal medlemmar i föreningen är 27 st.

Föreningen har under räkenskapsåret haft följande styrelse:

Styrelseledamöter :	Rickard Arebratt
	Björn Nilsson
	Bo Sjöberg
Styrelsesuppleanter:	Tomas Franc
	Annika Karlsson

Styrelsen har haft 12 st protokollförda sammanträden.

**BRF Havrelyckan**  
Org.nr. 7196402-0252

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Rickard Arebratt, Björn Nilsson och Bo Sjöberg.

Ordinarie Revisor : Eva Andersson  
Revisorssuppleant : Jonny Tvet

Valberedning: Magnus Karlsson  
Berit Jonsson  
Eine Pekkala

### Förvaltning

Inga investeringar har gjorts under året.

Den administrativa och ekonomiska förvaltningen har avtalats med och hanterats av Revisorsknuten AB, Strängnäs. Den tekniska förvaltningen har hanterats av styrelsen.

För att minska föreningens kostnader för försäkringar beslöts 2012 att ta in offerter från IF och Bostadsrätterna. I januari 2013 tecknades avtal med Bostadsrätterna vilket reducerade tidigare försäkringskostnader med drygt 30%.

Övriga avtal enligt tabell:

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>	<b>Anm.</b>
El	Brf Skördevägen 1	Servitutsavtal
Fjärrvärme Internet	SEVAB Lägenheterna är anslutna till Strängnäs stadsnät (fiber)	
Fastighetsskötsel	Mälardalen Jour	Tom 2013-12-31, avtalet uppsagt 2013-10-01
Kabel-TV	AB SAPPÄ	Ersatt Häradsvision from 2013
Vatten	Brf Skördevägen 1	Servitutsavtal
Återvinning (avfallshantering)	Brf Skördevägen 1	Servitutsavtal

**BRF Havrelyckan**  
Org.nr. 7196402-0252

### ***Årsavgifter***

Problemet med att enstaka bostadsrättsinnehavare släpar efter med månadsavgiften till föreningen har fortsatt under 2013. Styrelsen har därför i ett enskilt fall tvingats anlita SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, för hantering av ärendet vilket medfört ytterligare kostnader för föreningen.

### ***Reparations- och underhållsarbeten under året***

Under året har förutom löpande underhåll såsom trädgårdsskötsel, rep av maskiner, justering av värmepumpar, byte av enstaka balkongdörr mm, renovering av radhusens (gula husen) fasader genomförts.

Kostnader för reparationer och underhåll uppgår till totalt 1 178 718 kr varav 1 056 493 kr avser yttre underhåll.

### **Radhusens fasader**

I december 2012 beslutade styrelsen att ta in anbud för byte av paneler på fastighetens samtliga byggnader. Anbudsförfarandet resulterade i att totalt 7 företag lämnade offert på planerad verksamhet till föreningen. Samtliga inkomna offerter gick igenom och det beslöts att gå vidare med de fyra (4) företag som bedömdes bäst uppfylla ställda krav. Kostnaderna för panelbyte visade sig vara avsevärt högre än vad styrelsen tidigare uppskattat varför styrelsen beslöt att inledningsvis föreslå stämman att åtgärderna skulle begränsas till radhusen och motsvarande åtgärder på de röda husen fick anstå tillsvidare.

Efter stämmobeslut 2013, "panelen i de gula husen ska bytas ut", beslutade styrelsen att välja en av anbudsgivarna som huvudentreprenör. Skriftlig orderbekräftelse erhöles från MM Bygg AB på åtagande som huvudentreprenör för renovering och fasadbyte på de gula husen.

MM Bygg drabbades under hösten av förseningar som till del berodde på underleverantörernas bristande förmåga att leverera material, virke och färg i tid och till överenskommen kvalitet. Vidare erhöles styrelsen en skrivelse från Revisorsknuten AB där de identifierat brister i 2013 års likviditets- och resultatbudget.

Föreningen hamnade därmed i ett ansträngt läge där ett antal möten med leverantörer, revisorer och bank genomfördes med syfte att bringa klarhet och få till stånd en lösning för att skapa förutsättningar för fortsatt verksamhet.

## **BRF Havrelyckan**

Org.nr. 7196402-0252

Efter förhandlingar med leverantörer där fakturerade kostnader jämkades med vad som de facto var levererat respektive genomfört, samt i enskilda fall begärt anstånd, har samtliga fakturor med avseende på panelbytet hanterats. Omläggning av banklån framgår av efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Behovet av underhållsåtgärder har inte minskat varför styrelsen som en konsekvens därav justerade årsavgiften med 10% gällande from 2014-01-01.

De röda husens behov av yttre underhåll har mot bakgrund av ovan accentuerats. Det gäller framförallt paneler i söderläge, trapphus, dörrar till ytterförråd och balkongdörrar. Detta måste åtgärdas senast 2016, helst tidigare, när ekonomin så tillåter.

Beträffande föreningens framtida målsättning avseende underhåll och reparationer hänvisas till underhållsplanen.

### ***Erfarenheter***

Mot bakgrund av 2013 års erfarenheter rekommenderas tillträdande styrelse att se över rutiner för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Dagens teknik erbjuder stora möjligheter till besparingar inom förvaltning av bostadsrätter med t.ex. webbaserade kundportaler där styrelseledamöter kan få hjälp och stöd med bl.a

- Underhållsplanering
- Budgetarbete - flerårsbudget
- Upphandlingar av olika tekniska åtgärder
- Hantering av föreningens tekniska dokumentation
- Hantering av betalningspåminnelser

- Redovisningar, betalningar och bokslut

- Vidmakthållande av lägenhetsförteckning

Vidare bör tillträdande styrelse överväga möjligheten att anlita en samarbetspartner avseende fastighetsskötsel. Nuvarande styrelses trevande försök att få till ett samarbete med grannföreningen avseende samordnad upphandling av fastighetsskötsel har inte varit framgångsrik.

Föreningens tidigare avundsvärda modell med en anställd pensionär som engagerad "gårdskar!" och tusenkonstnär är sannolikt inte en möjlig lösning men användbar som referens och definition för vad som avses med fastighetsskötsel i dess vidare betydelse.

**BRF Havrelyckan**  
Org.nr. 7196402-0252

***Flerårsjämförelse\****

	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter	1 656 621	1 750 440	1 733 914	1 695 379
Res. efter finansiella poster	-716 590	291 319	143 470	69 355
Res. i % av Årsavgiften	-43,30%	16,60%	8,30%	4,10%
Balansomättning	12 026 410	12 312 472	12 168 333	12 307 687

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande står årets förlust -716 590

Styrelsen föreslår att mot yttre fond balanseras -716 590

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**BRF Havrelyckan**  
Org.nr. 7196402-0252

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter		1 656 621	1 661 303
Garage och parkering		83 900	89 137
Övriga rörelseintäkter		55 253	99 857
		<u>1 795 774</u>	<u>1 850 297</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-59 302	-60 819
Övriga externa kostnader		-1 809 617	-784 985
Personalkostnader	1	-15 113	-31 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 824	-163 824
		<u>-2 047 856</u>	<u>-1 040 795</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-252 082	809 502
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	1 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 973	-519 333
		<u>-464 508</u>	<u>-518 183</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-716 590	291 319
<b>Årets resultat</b>		<u>-716 590</u>	<u>291 319</u>

BRF Havrelyckan  
Org.nr. 7196402-0252

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	10 724 437	10 809 852
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 016 318	1 094 727
		<u>11 740 755</u>	<u>11 904 579</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 740 755	11 904 579
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	11 901
Övriga fordringar		1 005	1 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	29 369	18 506
		<u>30 374</u>	<u>31 441</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	255 281	376 451
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		285 655	407 892
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 026 410</b>	<b>12 312 471</b>



BRF Havrelyckan  
Org.nr. 7196402-0252

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		392 000	392 000
Upplåtelseavgifter		9 500	9 500
Fonder yttre underhåll		0	278 631
		<u>401 500</u>	<u>680 131</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-716 590	291 319
		<u>-716 590</u>	<u>291 319</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-315 090</u>	<u>971 450</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 702 122	10 816 970
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 702 122</u>	<u>10 816 970</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		221 950	165 800
Leverantörsskulder		224 061	131 931
Aktuell skatteskuld		144	2 227
Övriga skulder		0	13 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>193 223</u>	<u>210 790</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>639 378</u>	<u>524 051</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 026 410</b>	<b>12 312 471</b>

## POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BRF Havrelyckan  
Org.nr. 7196402-0252

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR  
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

***Redovisningsprinciper***

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

***Värderingsprinciper m.m.***

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

***Fordringar***

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1 Personal	2013	2012
<b><i>Medelantal anställda</i></b> Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
<b><i>Löner, ersättningar m.m.</i></b> Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Löner och ersättningar	11 500	23 112
Sociala kostnader	3 613	8 055
Summa	<u>15 113</u>	<u>31 167</u>

BRF Havrelyckan  
Org.nr. 7196402-0252

Not 2 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 202 176	12 202 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 202 176	12 202 176
Årets avskrivningar	-85 415	-85 415
Utgående redovisat värde	10 724 437	10 809 852
Redovisat värde byggnader	8 426 767	8 512 182
Redovisat värde mark	2 297 670	2 297 670
	10 724 437	10 809 852

Avskrivningar enligt plan görs med 0,86 % på byggnadens anskaffningsvärde.

**Taxeringsvärde**

Havren 1	9 789 000	9 789 000
Varav markvärde	1 989 000	1 989 000

Not 3 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 956	155 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 956	155 956
Årets avskrivningar	-14 784	-14 784
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Installationer	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 420 338	1 420 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 420 338	1 420 338
Utgående redovisat värde	1 016 318	1 094 727

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 resp 20 år.

BRF Havrelyckan  
Org.nr. 7196402-0252

**Not 5 Förutbetalda kostnader och  
upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Fodran tappvatten	0	3 720
Förskottsbelagd kostnad	29 369	14 786
	<u>29 369</u>	<u>18 506</u>

**Not 6 Eget kapital**

	Inbetaldupplåtelse		Fond yttre	Årets	Balanserat
	insats	avg	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	392 000	9 500	278 631	0	278 631
Ökning av insatskapital	0	0	291 319		291 319
Minskning av insatskapital	0	0	-569 950		-569 950
Årets förlust				-716 590	-716 590
Belopp vid årets utgång	<u>392 000</u>	<u>9 500</u>	<u>0</u>	<u>-716 590</u>	<u>-716 590</u>

Yttre fond nyttjad till fasadrenovering.

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	880 000	1 950
Amortering efter 5 år	10 822 122	10 815 020
	<u>11 702 122</u>	<u>10 816 970</u>

**Not 8 Checkräkningskredit**

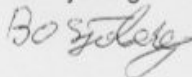
	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	100 000	100 000

BRF Havrelyckan  
Org.nr. 7196402-0252

Not 9 Upplupna kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	117 148	128 764
Upplupna räntor	76 075	82 026
	<hr/> 193 223	<hr/> 210 790

Åkers Styckebruk den 13 maj 2014

Bo Sjöberg



Björn Nilsson

Rickard Arebratt



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2014

Eva Andersson  
Av föreningsstämman vald revisor

