

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

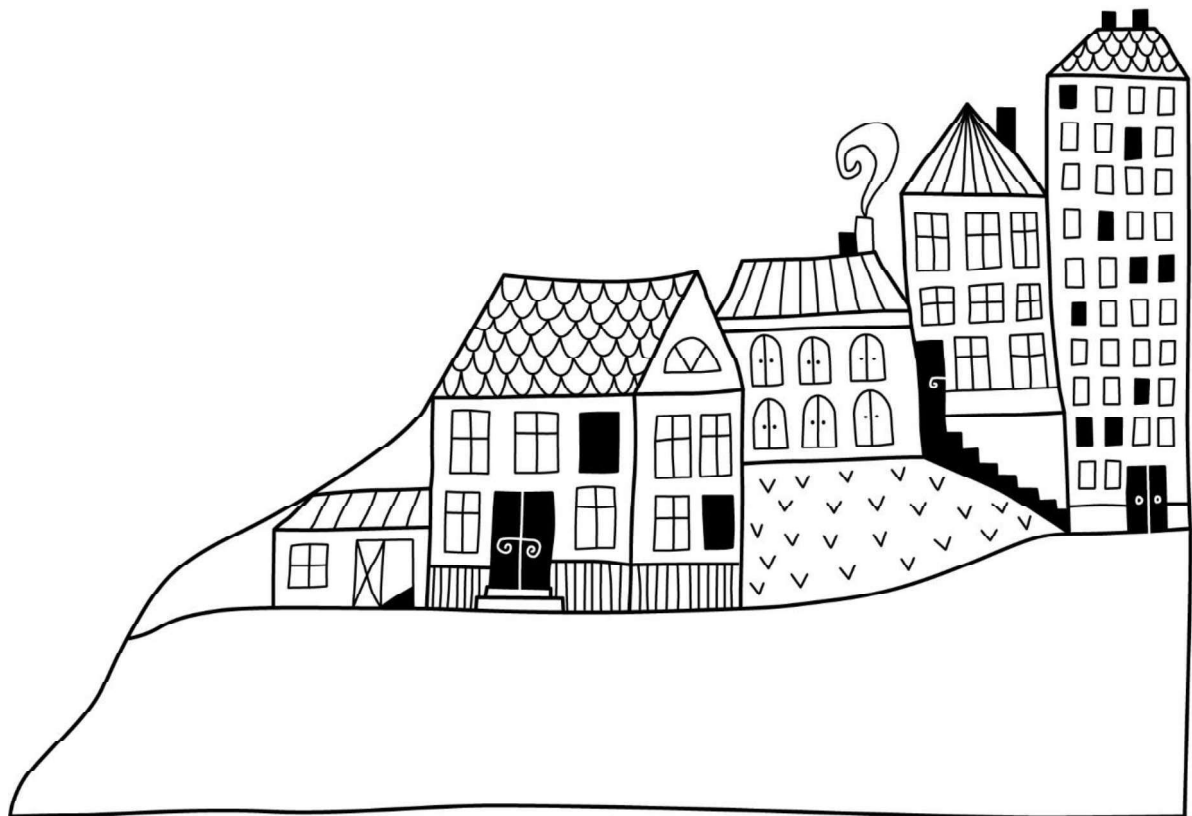
BRF Harkranken
Org nr: 769607-0197



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 634 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 253 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lysmasken 1-4 och Harkranken 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 83 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastigheternas adress är Kalmgatan 38-46 i Johanneshov.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam via Gallagher.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	20	25	6	29	83

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
4	67

Yta bostadsrätter	7 306 m ²
Yta hyresrätter	754 m ²
Total bostadsyta	8 060 m ²
Total lokalarea	911 m ²
Total yta	8 971 m ²

Taxeringsvärden

Bostäder	281 200 000	281 200 000
Lokaler	7 048 000	7 048 000
Totalt taxeringsvärde	288 248 000	288 248 000
<i>varav byggnader</i>	<i>135 044 000</i>	<i>135 044 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>153 204 000</i>	<i>153 204 000</i>

Tomträtt

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet på 610 800 kr omsattes 2020-07-01 över en 10 års period t.o.m 2030-07-01.

Den nya avgälden kommer stegvis öka till 1 416 900 kr under en femårsperiod, 2020-2025.

Lokalhyresgästen debiteras för 47 500 kr av avgälden.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Stockholm Stad Förskola	890	2025-11-30
Telia Sverige AB	21	2027-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 21 % av föreningens nettoomsättning.

Samfällighet

Föreningen har 25% andelar i Lysmasken 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gatan förbi garaget.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsservice	Driftia
Hisservice	Kone
Kabel-TV	Tele2
Övervakning garage	Securitas
Lokalvård	KEAB gruppen
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 504 tkr och planerat underhåll för 1 659 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 207 tkr per år för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 549 tkr.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Skyddsrum	2019
Hissar	2020/2021
OVK	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder (badrumsrenoveringar)	1 011 528
Målning cykelförråd	96 015
Värme, stamventiler	311 250
Stamspolning	86 300
Balkongdörr	32 285
Gård/uteplatser förskola	121 504
Summa	1 658 882

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Urban Hoas	Ordförande	2025
Mandus Petersson	Vice ordförande	2025
Gunilla Rönqvist	Ledamot	2025
Göran Lindkvist	Ledamot	2026
Anniqa Lans	Ledamot	2026
Ulrika Jonasson	Ledamot	2025
Jonas Wååg	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Eriksson	Suppleant	2025
Oskar Ahlstedt	Suppleant	2025
Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2025
Camilla Niva	Föreningsrevisor	2025
Fredrik Holmeros	Revisorssuppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elias Ezelius, sammankallande	2025	
Johanna Eklund	2025	
Younes Lousseief	2025	

Väsentliga händelser under året

För räkenskapsåret 2024 budgeterades det, med stöd av underhållsplanen, för följande underhållsrelaterade åtgärder:

- Slutföra översyn av teknisk utrustning i UC
- Målning och renovering av utvändiga cykelförråd
- Åtgärder på gård/utomhusmiljö förskola
- Uppdatering av digitalt låssystem för portar
- Renovering av badrum i hyresrätter/övernattningslägenhet
- Byte av armaturer trapphus och gemensamma utrymmen
- Renovering av trapphus

Samtliga poster har inte genomförts under 2024, utan har prioriterats efter behov. Under året har föreningens externa cykelförråd målats och renoverats, ett nytt uppkopplat låssystem är installerat för ökad trygghet och översynen av den tekniska utrustningen i UC har färdigställts. Dessutom har under året den gemensamma föreningslokalen och övernattningslägenheten fräschats upp, samt ett nytt städavtal tecknats med mål om förbättrad trapphusstädning och ökad trivsel. Flera insatser har krävts på förskolans gård för att säkerställa säkerhet och trivsel för barn och personal. Nya energieffektiva armaturer till trapphus, gemensamma utrymmen och utomhusmiljön har beställts under året, med installation beställd i början av 2025. Renovering av badrum i hyresrätter inleddes under året och slutförs i början av 2025. Renovering av trapphus planeras att genomförs under de närmaste åren.

Utfallet för föreningens driftskostnader blev något lägre än vad som budgeterats. Här togs höjd för återigen ökande priser för såväl el, uppvärmning, vatten, tomträttsavgäld och andra avtal. Kostnaden för fastighetselen har minskat jämfört med föregående år, medan kostnader för uppvärmning och vatten har ökat. Med hänsyn fortsatt ökande priser och stigande räntekostnader så beslutades om en avgiftshöjning på 3% från den 1 april 2025.

Styrelsen har noterat ett stort och engagerat deltagande under både föreningens städdagar och årsstämma. Vi vill rikta ett stort tack till alla medlemmar och säga att ert bidrag verkligen gör skillnad!

Styrelsen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-03-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från 2025-04-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

(IMD= Individuell mätning och debitering.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 409	8 693	8 105	8 110	8 115
Rörelsens intäkter	9 456	8 975	8 348	8 270	8 212
Resultat efter finansiella poster*	-381	-418	-1 414	-2 921	-2 204
Årets resultat	-381	-418	-1 414	-2 921	-2 204
Resultat exkl avskrivningar	1 253	1 178	161	-1 347	-631
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-296	-371	-1 388	-2 896	-2 180
Balansomslutning	148 220	149 671	151 327	151 965	154 665
Årets kassaflöde	-253	-125	675	-1 250	-3 645
Soliditet %*	75	75	74	71	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	58	58	56	56	57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	756	709	640	637	638
Driftkostnader kr/kvm	807	754	814	979	888
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	622	664	573	514	429
Energikostnad kr/kvm*	213	221	211	178	136
Underhållsfond kr/kvm	225	237	154	222	513
Reservering till underhållsfond kr/kvm	173	173	173	173	173
Sparande kr/kvm*	325	221	259	313	388
Ränta kr/kvm	77	70	54	51	61
Skuldsättning kr/kvm*	3 880	3 938	4 214	4 658	4 712
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 764	4 830	5 170	5 714	5 780
Räntekänslighet %*	6,3	6,8	8,1	9,0	9,1

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2024 är ett underskott på -381 tkr

Föreningen redovisar dock ett överskott exklusive avskrivningar på 1 253 tkr.

Årsavgifterna kommer att höjas med 3% från 1 april 2025.

Styrelsen har god kontroll och säkerställer att föreningens finansiering är säkerställd långsiktigt

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 482 745	17 217 290	0	2 127 112	-704 540	-418 350
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-418 350	418 350
Reservering underhållsfond				1 549 000	-1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 658 882	1 658 882	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-380 505
Vid årets slut	93 482 745	17 217 290	0	2 017 231	-1 013 008	-380 505

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 122 891
Årets resultat	-380 505
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 658 882
Summa	-1 393 514

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 393 514
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 409 109	8 814 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 437	160 638
Summa rörelseintäkter		9 455 546	8 974 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 238 916	-6 758 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 037	-360 322
Personalkostnader	Not 6	-192 235	-228 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 633 734	-1 596 164
Summa rörelsekostnader		-9 358 922	-8 943 474
Rörelseresultat		96 624	31 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213 431	175 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 559	-624 982
Summa finansiella poster		-477 129	-449 595
Resultat efter finansiella poster		-380 505	-418 350
Årets resultat		-380 505	-418 350

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	137 226 745	138 719 863
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 079 926	844 845
Summa materiella anläggningstillgångar		138 306 671	139 564 707
Summa anläggningstillgångar		138 306 671	139 564 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		675	675
Övriga fordringar	Not 9	107 482	108 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	690 476	629 771
Summa kortfristiga fordringar		798 633	738 932
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	9 114 815	9 367 488
Summa kassa och bank		9 114 815	9 367 488
Summa omsättningstillgångar		9 913 449	10 106 420
Summa tillgångar		148 220 119	149 671 127

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 700 035	110 700 035
Fond för yttre underhåll		2 017 231	2 127 113
Summa bundet eget kapital		112 717 266	112 827 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 013 009	−704 540
Årets resultat		−380 505	−418 350
Summa fritt eget kapital		−1 393 514	−1 122 891
Summa eget kapital		111 323 752	111 704 257
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 598 750	25 710 124
Summa långfristiga skulder		16 598 750	25 710 124
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 210 124	9 578 750
Leverantörsskulder		426 994	787 919
Övriga skulder	Not 13	40 350	39 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 620 149	1 850 328
Summa kortfristiga skulder		20 297 617	12 256 746
Summa eget kapital och skulder		148 220 119	149 671 127

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	96 624	31 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 633 734	1 596 164
	1 730 358	1 627 409
Erhållen ränta	213 431	175 387
Erlagd ränta	-680 736	-627 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 263 053	1 175 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-59 701	-65 681
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-600 326	1 244 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603 026	2 355 000
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-375 698	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-375 698	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-480 000	-2 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-2 480 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-252 672	-125 000
Likvida medel vid årets början	9 367 488	9 492 488
Likvida medel vid årets slut	9 114 815	9 367 488
Kassa och Bank BR	9 114 815	9 367 488

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Försäljningskostnad mäklararvode	Linjär	20
Cykelförråd	Linjär	20
Garagetak	Linjär	30
Trapphus	Linjär	10
Fasad	Linjär	25
Passersystem	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 510 458	5 166 108
Hyror, bostäder	1 080 211	1 041 541
Hyror, lokaler	1 894 416	1 803 268
Hyror, garage	601 523	597 120
Hyror, övriga (cykelförråd)	39 598	39 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 783	-24 798
Kabel-tv-avgifter	16 128	16 128
Debiterad fastighetsskatt, lokal	70 476	70 476
Övriga lokalintäkter (bastuavgifter och gemensamhetslokal)	17 500	18 200
Tillvalsavgifter	45 540	45 540
Nyklar och taggar	115 640	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 512	16 677
Övriga ersättningar (övernattningslägenhet och avgift för andrahandsuthyrning)	26 890	24 220
Summa nettoomsättning	9 409 109	8 814 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	159 258
Elintäkter laddboxar	45 717	0
Påminnelseavgifter	720	1 380
Summa övriga rörelseintäkter	46 437	160 638

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 658 882	-805 657
Reparationer	-503 732	-894 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 770	-202 367
Tomträttsavgäld	-1 359 500	-1 239 150
Försäkringspremier	-207 573	-172 977
Kabel- och digital-TV	-176 391	-171 770
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 867	-2 425
Serviceavtal	-14 666	-10 737
Sotning	-3 083	-3 016
Obligatoriska besiktningar	-35 448	-27 059
Bevakningskostnader	-73 846	-68 933
Snö- och halkbekämpning	-90 661	-111 255
Förbrukningsinventarier	-37 025	-135 804
Vatten	-363 947	-335 014
Fastighetsel	-589 615	-804 071
El för laddboxar	- 45 717	-52 610
Uppvärmning	-913 763	-786 041
Sophantering och återvinning	-224 166	-309 030
Inre och yttre skötsel	-716 264	-625 982
Summa driftskostnader	-7 238 916	-6 758 018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-137 018	-133 188
IT-kostnader	-10 721	-15 932
Arvode, yrkesrevisor	-28 925	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-43 957	-29 337
Inkasso	-630	-3 137
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 553	-15 750
Telefon	-7 178	-9 484
Medlems- och föreningsavgifter	-19 095	-22 459
Konsultarvoden	-31 459	-90 886
Bankkostnader	-4 501	-4 010
Övriga externa kostnader	0	-11 139
Summa övriga externa kostnader	-294 037	-360 322

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden *)	-140 750	-169 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare *)	-6 000	-5 000
Sociala kostnader	-45 485	-54 741
Summa personalkostnader	-192 235	-228 971

*) Skillnaden mellan åren beror på ett bokföringsfel tidigare år.

Då arvoden betalas ut i efterskott, görs en beräkning i boksluten. Det gör att summan kan variera från det exakt utbetalda.

Utbetalt styrelsearvode för 2023 och 2024 är 131 250 kr. Utbetalt arvode till övriga för 2023 och 2024 är 2 500 kr.

Not 7 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 217 229	150 217 229
Försäljningskostnader hyreslägenhet	141 400	141 400
Uttag bredband (fullt avskriven)	48 119	48 119
Fasad	6 449 869	6 449 869
Trapphus (fullt avskrivet)	372 907	372 907
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 229 524	157 229 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 166 786	-13 938 853
Försäljningskostnader hyreslägenhet	-83 902	-76 712
Uttag bredband (fullt avskriven)	-48 119	-48 119
Fasad	-2 837 946	-2 579 951
Trapphus (fullt avskrivet)	-372 907	-372 907
	-18 509 659	-17 016 542

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 227 934	-1 227 934
Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenhet	-7 190	-7 190
Årets avskrivning fasad	-257 995	-257 995
	-1 493 119	-1 492 925

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-20 222 777	-18 509 666
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

137 226 745	138 719 863
--------------------	--------------------

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror (fullt avskriven)	119 822	119 822
Garagetak	1 193 588	1 193 588
Cykelförråd	805 606	805 606
Grindar till garage (fullt avskriven)	195 086	195 086
Träningsredskap (fullt avskriven)	23 704	23 704
Laddboxar	229 794	229 794
	2 567 600	2 567 600
Årets anskaffningar		
Passersystem	375 698	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 943 298	2 567 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	-119 822	-119 822
Garagetak	-676 360	-636 574
Cykelförråd	-682 889	-642 609
Grindar till garage	-195 086	-195 086
Träningsredskap	-23 704	-23 704
Laddboxar	-24 894	- 1 915
Passersystem	0	0
	-1 722 755	-1 619 710
Årets avskrivningar		
Garagetak	-39 786	-39 786
Cykelförråd	-40 280	-40 280
Laddboxar	-22 979	-22 979
Passersystem	-37 570	0
	-140 615	-103 045
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 863 372	-1 722 755
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 079 926	844 845

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	43 732	47 135
Skattekonto	63 750	61 351
Summa övriga fordringar	107 482	108 486

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	232 481	207 573
Förutbetalda driftkostnader	20 377	18 461
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 255	33 297
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 390	43 825
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 748	0
Förutbetald tomträttsavgäld	354 225	325 525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	690 476	629 771

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	3 000
Bankmedel, SBAB	6 850 559	6 639 527
Transaktionskonto, Swedbank	2 264 257	2 724 961
Summa kassa och bank	9 114 815	9 367 488

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 808 874	35 288 874
Nästa års amortering av lån	0	-480 000
Nästa års omsättning av lån	-18 210 124	-9 098 750
Långfristig skuld vid årets slut	16 598 750	25 710 124

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,00%	2027-12-15	9 098 750,00	0,00	0,00	9 098 750,00
NORDEA	3,76%	2025-01-22	2 250 124,00	0,00	0,00	2 250 124,00
NORDEA	0,99%	2025-05-21	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	0,87%	2025-12-17	7 440 000,00	0,00	480 000,00	6 960 000,00
NORDEA	4,64%	2026-08-19	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
Summa			35 288 874,00	0,00	480 000,00	34 808 874,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som har omsättning under 2025 som kortfristig skuld.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	40 350	39 749
Summa övriga skulder	40 350	39 749

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 270	42 810
Upplupna räntekostnader	60 908	51 085
Upplupna driftskostnader	61 841	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	255 819
Upplupna elkostnader	73 657	83 786
Upplupna vattenavgifter	68 802	55 770
Upplupna värmekostnader	104 439	122 427
Upplupna kostnader för renhållning	31 250	47 395
Upplupna revisionsarvoden	26 800	24 000
Upplupna styrelsearvoden	149 250	136 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 154	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 998	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 270
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	949 780	1 009 716
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 620 149	1 850 328

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	115 071 000	115 071 000
<i>Varav outnyttjade panter i ägararkiv</i>	<i>25 752 000</i>	<i>25 752 000</i>

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm datum enligt digital signering

Dag Urban Hoas

Mandus Petersson

Gunilla Rönnqvist

Anniqa Lans

Ulrika Jonasson

Göran Lindkvist

Jonas Wååg

Vår revisionsberättelse har avgivits datum enligt digital signering

Engzells revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Camilla Niva
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557543465327

Document

Förslag årsredovisning 2024 Brf Harkranken
Main document
23 pages
Initiated on 2025-04-04 16:23:25 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2025-04-07 13:36:51 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Anniqa Lans (AL)
anniqalans@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anniqa Lans"
Signed 2025-04-05 20:45:24 CEST (+0200)

Gunilla Rönnqvist (GR)
gunilla.karlsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNILLA RÖNNQVIST"
Signed 2025-04-05 14:30:42 CEST (+0200)

Göran Lindkvist (GL)
goranlindkvist@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Göran Lindkvist"
Signed 2025-04-07 12:17:01 CEST (+0200)

Jonas Wååg (JW)
jonas.waag@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jonas Henrik Wååg"
Signed 2025-04-04 16:31:49 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543465327

Mandus Petersson (MP) mandus.petersson@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Mandus Petersson" Signed 2025-04-07 10:35:23 CEST (+0200)	Ulrika Jonasson (UJ) ulrika.jonasson@me.com  The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA JONASSON" Signed 2025-04-04 18:07:40 CEST (+0200)
Camilla Niva (CN) camillaniva@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Camilla Niva" Signed 2025-04-07 13:36:51 CEST (+0200)	Per Engzell (PE) per@engzellrevision.se  The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell" Signed 2025-04-07 12:28:38 CEST (+0200)
Dag Urban Hoas (DUH) du.hoas@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "DAG URBAN JACOB HOAS" Signed 2025-04-04 18:54:30 CEST (+0200)	



Verification

Transaction 09222115557543465327

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Camilla Niva
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557543414608

Document

Revisionsberättelse Brf Harkranken

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-04 10:39:46 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2025-04-07 12:30:35 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"

Signed 2025-04-07 12:30:35 CEST (+0200)

Camilla Niva (CN)

camillaniva@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Niva"

Signed 2025-04-04 12:20:57 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

