

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Harkranken  
Org nr: 769607-0197





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 71% föregående år till 77% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 409% till 531%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 161 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 fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget upphörde 2019-07-01 och därefter behöver medlemmarna själva teckna detta tillägg i sina hemförsäkringar.

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 776 500 kr (år 2020), 954 300 kr (år 2021), 1 073 250 kr (år 2022), 1 192 150 kr (år 2023), 1 311 000 kr (år 2024), slutliga nivån avseende avgälden uppnås i sin helhet först år 2025, 1 370 400 kr. Lokalhyresgästen debiteras för 47 500 kr av avgälden som är utöver ovanstående belopp.

### 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

Bostäder bostadsrätt	8 051 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	911 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	288 248 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	209 312 000 kr



## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Stockholm Stad Förskola	890	2025-11-30
Telia Sverige AB	21	2024-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Fastighetsservice	Driftia AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Övervakning garage	Securitas
Utrusting, övervakning/larm UC och teknikinst.	KTC
Lokalvård	KEAB gruppen
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB

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

## 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 491 tkr och planerat underhåll för 2 159 tkr. Eventuella underhållskostnader 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 visar på ett underhållsbehov på 819 tkr per år för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 549 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering hyresrätt	2019
Gym	2019
Stamspolning	2019
Skyddsrum	2019
Hissar	2020/2021
OVK	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering badrum	187 626
Installation torktumlare	56 125
Byte av undercentral, vent.arbete, inst av belysning	1 763 220
Skyddsgaller garage	151 583

#### Planerat underhåll

	År
Byte fjärrvärmecentral	2022/2023
Renovering av någon/några hyresrätter	2023/2024
Renovering av trapphus	2023/2024

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	2023
Elias Ezelius	Ledamot	2023
Peter Avasalu	Ledamot	2023
Johanna Eklund	Ledamot	2024
Younes Lousseief	Ledamot	2023
Mandus Petersson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anniqa Lanz	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	
Camilla Niva	Förtroendevald revisor	

#### Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Holmeros	

#### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Cavalli-Björkman	
Tina Holm	



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022.

För räkenskapsåret 2022 budgeterades det, med stöd av den nya underhållsplanen, för följande underhållsrelaterade åtgärder:

- Fjärrvärmecentral, (värmeväxlare, ventiler)
- Shuntgrupper och cirkulationspumpar för samtliga hus (också del av värmesystemet)
- OVK i lägenheterna
- Starta renovering av badrum i samtliga hyresrätter (10st badrum)

Samtliga poster genomfördes däremot inte, renovering av badrum för hyresrätterna sköts upp och undercentralerna prioriterades där den sammanlagda summan blev högre.

OVK för förskolan som gjordes 2021 resulterade i ett antal observationer som föreningen fortsatt behövt åtgärda under 2022, bland annat ljudnivå över tillåtna värden från ventilationen. OVK i lägenheterna genomfördes under 2022 med ett gott resultat där några medlemmar dessvärre blev tvungna att åtgärda installationer som inte genomförts på rätt sätt vid renoveringsarbeten. Under 2022 avslutades även en radonmätning med god marginal under gränsvärdena.

Utfallet för föreningens driftskostnader blev betydligt högre än vad som var budgeterat. Framför allt är det kostnader för el och uppvärmning som ökat kraftigt, under hela 2022. Taxan för vatten och avlopp höjdes med 25 procent inför 2023 vilket också resulterade i styrelsens beslut att höja avgifterna för 2023, inklusive hyror för garageplatser samt cykelförråd.

Under 2022 upphandlades och genomfördes också installation av laddstolpar i garaget. Samtliga platser på båda planen är förberedda för laddplatser vilket känns som en mycket positiv och välkommen service att kunna erbjuda våra medlemmar och hyresgäster. Styrelsen noterat ett snabbt ökat intresse för laddplatser. Föreningen sökte och beviljades även ett bidrag på 50% av totala installationskostnaden för projektet.

Föreningen sålde en bostadsrätt under våren och kunde därmed både välkomna nya medlemmar i föreningen och använda en del av köpeskillingen till att amortera på lånen.

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

Styrelsen

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2011-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2023-01-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 579 kr/m<sup>2</sup>/år.

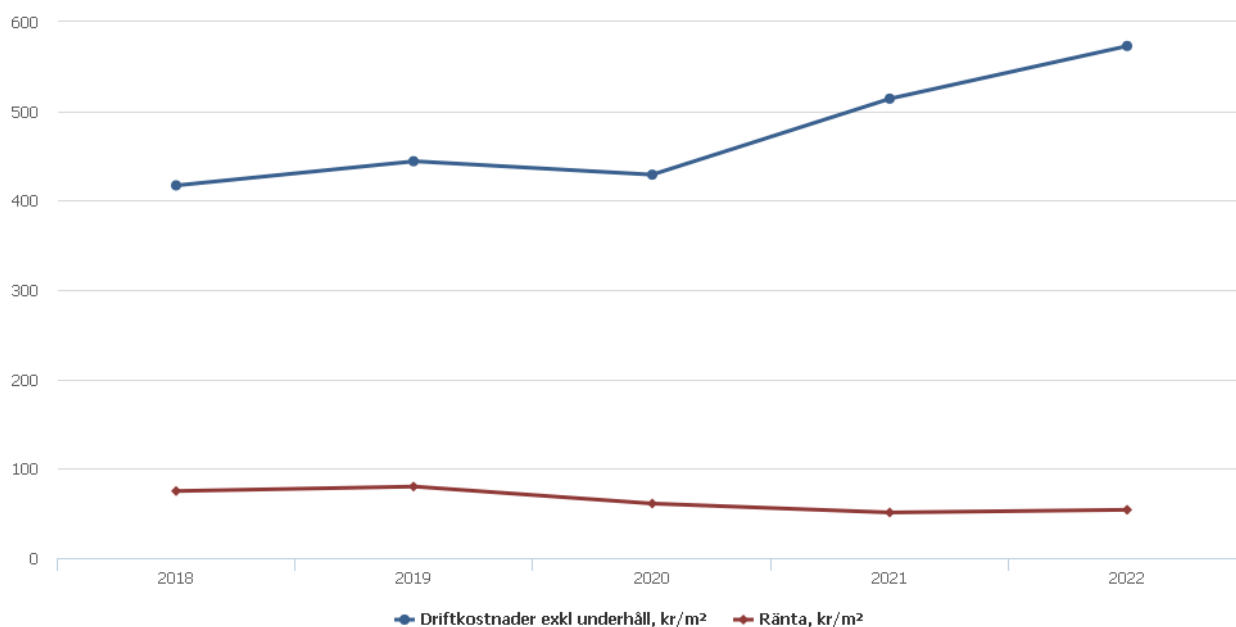
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 105	8 109	8 115	8 002	7 949
Resultat efter finansiella poster	-1 414	-2 921	-2 204	1 495	1 553
Soliditet %	74	71	72	71	71
Likviditet %	*77 (531)	*71 (409)	*74 (292)	340	584
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	573	514	429	444	417
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	51	61	80	75
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	154	222	513	799	652
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 214	4 658	4 712	4 989	5 042

\*) Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 71% föregående år till 77% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 409% till 531%.



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 322 997	13 222 820	0	1 993 323	3 764 285	-2 920 590
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 920 590	2 920 590
Reservering underhållsfond				1 549 000	-1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 158 554	2 158 554	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 159 748	3 994 470				
Årets resultat						-1 414 446
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 482 745</b>	<b>17 217 290</b>	<b>0</b>	<b>1 383 769</b>	<b>1 453 249</b>	<b>-1 414 446</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	843 695
Årets resultat	-1 414 446
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 158 554
<b>Summa</b>	<b>38 803</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **38 803**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 105 000	8 109 575
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 483	160 695
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 348 483</b>	<b>8 270 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 296 539	-8 770 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 533	-282 261
Personalkostnader	Not 6	-161 975	-129 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 575 100	-1 573 185
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 346 147</b>	<b>-10 754 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-997 663</b>	<b>-2 484 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 779	20 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-485 562	-456 639
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 783</b>	<b>-436 143</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 414 446</b>	<b>-2 920 590</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 414 446</b>	<b>-2 920 590</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	140 212 982	141 706 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	947 892	800 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 160 871</b>	<b>142 506 179</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	735	3
Övriga fordringar	Not 11	112 011	124 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	560 505	517 292
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>673 251</b>	<b>641 494</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	9 492 488	8 817 572
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 492 488</b>	<b>8 817 572</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 165 740</b>	<b>9 459 066</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>151 326 611</b>	<b>151 965 243</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	110 700 035	105 545 817	
Fond för yttre underhåll	1 383 770	1 993 323	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>112 083 805</b>	<b>107 539 140</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 453 249	3 764 285	
Årets resultat	-1 414 446	-2 920 590	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>38 803</b>	<b>843 695</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>112 122 608</b>	<b>108 382 836</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 018 750	30 268 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 018 750</b>	<b>30 268 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 750 124	11 480 000
Leverantörsskulder	Not 15	247 332	173 865
Övriga skulder	Not 16	39 800	39 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 147 997	1 619 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 185 253</b>	<b>13 313 533</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>151 326 611</b>	<b>151 965 243</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 657 860	4 638 648
Hyror, bostäder	1 049 754	1 108 363
Hyror, lokaler	1 666 360	1 627 902
Hyror, garage	547 320	541 350
Hyror, övriga	26 400	26 520
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 836	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-440
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-90	0
Debiterad fastighetsskatt-	167 232	167 232
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 105 000</b>	<b>8 109 575</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 128	16 128
Övriga lokalintäkter	14 600	9 200
Övriga avgifter	45 540	46 540
Övriga ersättningar	27 391	19 837
Övriga rörelseintäkter	11 081	7 192
Försäkringsersättningar	128 744	61 811
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>243 484</b>	<b>160 695</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 158 554	-4 156 193
Reparationer	-490 684	-312 293
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-196 557	-184 217
Tomträttsavgäld	-1 120 250	-1 001 800
Försäkringspremier	-154 101	-152 705
Kabel- och digital-TV	-158 774	-156 004
Pcb/Radonsanering	0	-18 135
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 048	-3 268
Serviceavtal	-3 602	-3 391
Obligatoriska besiktningar	-50 007	-138 170
Bevakningskostnader	-61 631	-57 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-973	0
Snö- och halkbekämpning	-138 569	-105 429
Statuskontroll	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-14 991	-2 701
Vatten	-272 127	-249 520
Fastighetsel	-897 260	-642 736
Uppvärmning	-723 469	-706 236
Sophantering och återvinning	-232 219	-222 562
Förvaltningsarvode drift	-614 723	-651 560
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 296 539</b>	<b>-8 770 172</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-130 755	-126 239
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 148
IT-kostnader	-12 547	-12 397
Arvode, yrkesrevisorer	-23 875	-23 625
Övriga försäljningskostnader	-300	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-25 788	-63 135
Kreditupplysningar	-1 278	-864
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 510	-13 090
Telefon och porto	-6 698	-5 390
Medlems- och föreningsavgifter	-18 656	-15 590
Konsultarvoden	-12 725	0
Bankkostnader	-2 940	-2 310
Övriga externa kostnader	-63 464	-14 424
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-312 533</b>	<b>-282 261</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-120 750	-95 735
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-38 725	-30 865
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-161 975</b>	<b>-129 100</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-485 562	-456 639
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-485 562</b>	<b>-456 639</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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	372 907	372 907
	<b>157 229 524</b>	<b>157 229 524</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 229 524</b>	<b>157 229 524</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 710 920	-11 482 986
Försäljningskostnader hyreslägenhet	-69 523	-62 332
Uttag bredband (fullt avskriven)	-48 119	-48 119
Fasad	-2 321 956	-2 063 962
Trapphus	-372 907	-372 907
	<b>-15 523 425</b>	<b>-14 030 306</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 227 934	-1 227 934
Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenhet	-7 189	-7 189
Årets avskrivning fasad	-257 996	-257 996
Årets avskrivning trapphus	0	0
	<b>-1 493 119</b>	<b>-1 493 119</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 016 544</b>	<b>-15 523 425</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>140 212 980</b>	<b>141 706 099</b>
<b>Varav</b>		
	140 212 980	141 706 099

**Taxeringsvärden**

Bostäder	281 200 000	203 000 000
Lokaler	7 048 000	6 312 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>288 248 000</b>	<b>209 312 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>135 044 000</i>	<i>104 108 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>153 204 000</i>	<i>105 204 000</i>





**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>2 337 806</b>	<b>2 337 806</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Installation laddboxar	229 794	0
	<b>2 567 600</b>	<b>2 337 806</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	-119 822	-119 822
Garagetak	-596 787	-557 001
Cykelförråd	-602 328	-562 048
Grindar till garage	-195 086	-195 086
Träningsredskap	-23 704	-23 704
Installation laddboxar	0	0
	<b>-1 537 727</b>	<b>-1 457 661</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Garagetak	-39 786	-39 786
Cykelförråd	-40 280	-40 280
Tvättstugeutrustning, vitvaror	0	0
Installation laddboxar	-1 915	0
	<b>-81 981</b>	<b>-80 066</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>1 619 708</b>	<b>-1 537 727</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>947 892</b>	<b>800 079</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	947 892	800 079



**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	735	3
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>735</b>	<b>3</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	52 945	65 285
Skattekonto	59 066	58 914
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>112 011</b>	<b>124 199</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	172 977	154 101
Förutbetalda driftkostnader	16 879	15 090
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 584	31 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 576	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 691	39 691
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499	11 775
Förutbetald tomträttsavgäld	295 300	265 075
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>560 505</b>	<b>517 292</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	6 469 720	6 426 827
Transaktionskonto	3 019 769	2 387 745
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 492 488</b>	<b>8 817 572</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 768 874	41 748 874
Kortfristig del av långfristig lån	-11 270 124	-11 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-480 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 018 750</b>	<b>30 268 874</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,26%	2023-09-14	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
NORDEA	2,43%	2022-01-31	4 250 124,00	-4 250 124,00	0,00	0,00
NORDEA	3,26%	2022-09-14	11 000 000,00	-7 500 000,00	3 500 000,00	0,00
NORDEA	2,43%	2023-01-31	0,00	4 250 124,00	0,00	4 250 124,00
NORDEA	1,09%	2024-12-18	9 098 750,00	0,00	0,00	9 098 750,00
NORDEA	0,99%	2025-05-21	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	0,87%	2025-12-17	8 400 000,00	0,00	480 000,00	7 920 000,00
<b>Summa</b>			<b>41 748 874,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 980 000,00</b>	<b>37 768 874,00</b>

\*Senast kända räntesatser

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

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (RevU-18) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 71% föregående år till 77% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 409% till 531%.

## Not 15 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	176 371	163 789
Ej reskontraförda leverantörsskulder	70 962	10 076
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>247 332</b>	<b>173 865</b>

## Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	39 800	39 800
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>39 800</b>	<b>39 800</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	30 090	30 090
Upplupna räntekostnader	53 115	81 491
Upplupna driftskostnader	10 880	35 334
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 453
Upplupna elkostnader	143 723	127 923
Upplupna vattenavgifter	0	41 689
Upplupna värmekostnader	113 309	110 892
Upplupna kostnader för renhållning	96 269	34 117
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	95 770	95 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 374	49 419
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 767	23 909
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	537 699	951 782
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 147 997</b>	<b>1 619 868</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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 Eventualförpliktelser****Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Dag Urban Hoas

\_\_\_\_\_  
Elias Ezelius

\_\_\_\_\_  
Mandus Petersson

\_\_\_\_\_  
Johanna Eklund

\_\_\_\_\_  
Peter Avasalu

\_\_\_\_\_  
Younes Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
Engzells revisionbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Camilla Niva  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557490595744

## Document

### Brf Harkranken ÅR 2022

Main document

26 pages

Initiated on 2023-04-11 11:30:58 CEST (+0200) by Hülya Bahar (HB)

Finalised on 2023-04-20 12:59:59 CEST (+0200)

## Initiator

Hülya Bahar (HB)

Riksbyggen

[hulya.bahar@riksbyggen.se](mailto:hulya.bahar@riksbyggen.se)

## Signing parties

Dag Urban Hoas (DUH)

[du.hoas@telia.com](mailto:du.hoas@telia.com)



The name returned by Swedish BankID was "DAG URBAN HOAS"

Signed 2023-04-11 16:14:09 CEST (+0200)

Elias Ezelius (EE)

[elias.ezelius@gmail.com](mailto:elias.ezelius@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "ELIAS EZELIUS"

Signed 2023-04-13 07:16:16 CEST (+0200)

Mandus Petersson (MP)

[mandus.petersson@gmail.com](mailto:mandus.petersson@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Mandus Petersson"

Signed 2023-04-13 12:39:19 CEST (+0200)

Johanna Eklund (JE)

[johanna eklund81@gmail.com](mailto:johanna eklund81@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA EKLUND"

Signed 2023-04-13 09:11:50 CEST (+0200)

Peter Avasalu (PA)

[peter\\_avasalu@hotmail.com](mailto:peter_avasalu@hotmail.com)

Younes Lousseief (YL)

[ylousseief@hotmail.com](mailto:ylousseief@hotmail.com)



# Verification

Transaction 09222115557490595744



*The name returned by Swedish BankID was "PETER AVASALU"  
Signed 2023-04-11 12:12:06 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "YOUNES LOUSSEIEF"  
Signed 2023-04-17 07:46:16 CEST (+0200)*

Camilla Niva (CN)  
*camillaniva@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Camilla Niva"  
Signed 2023-04-20 11:15:32 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"  
Signed 2023-04-20 12:59:59 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>



# 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 2022.

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 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, förfalskning, 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Camilla Niva  
Revisor

# Verification

Transaction 09222115557490596954

## Document

Rev.ber. Brf, medrevisor  
Main document  
2 pages  
*Initiated on 2023-04-11 11:33:43 CEST (+0200) by Hülya Bahar (HB)*  
*Finalised on 2023-04-20 13:01:15 CEST (+0200)*

## Initiator

Hülya Bahar (HB)  
Riksbyggen  
*hulya.bahar@riksbyggen.se*

## Signing parties

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"*  
*Signed 2023-04-20 13:01:15 CEST (+0200)*

Camilla Niva (CN)  
*camillaniva@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Camilla Niva"*  
*Signed 2023-04-15 15:45:50 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 skuldtyngd 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 22 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 planerliga 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](http://www.riksbyggen.se)

