Årsredovisning

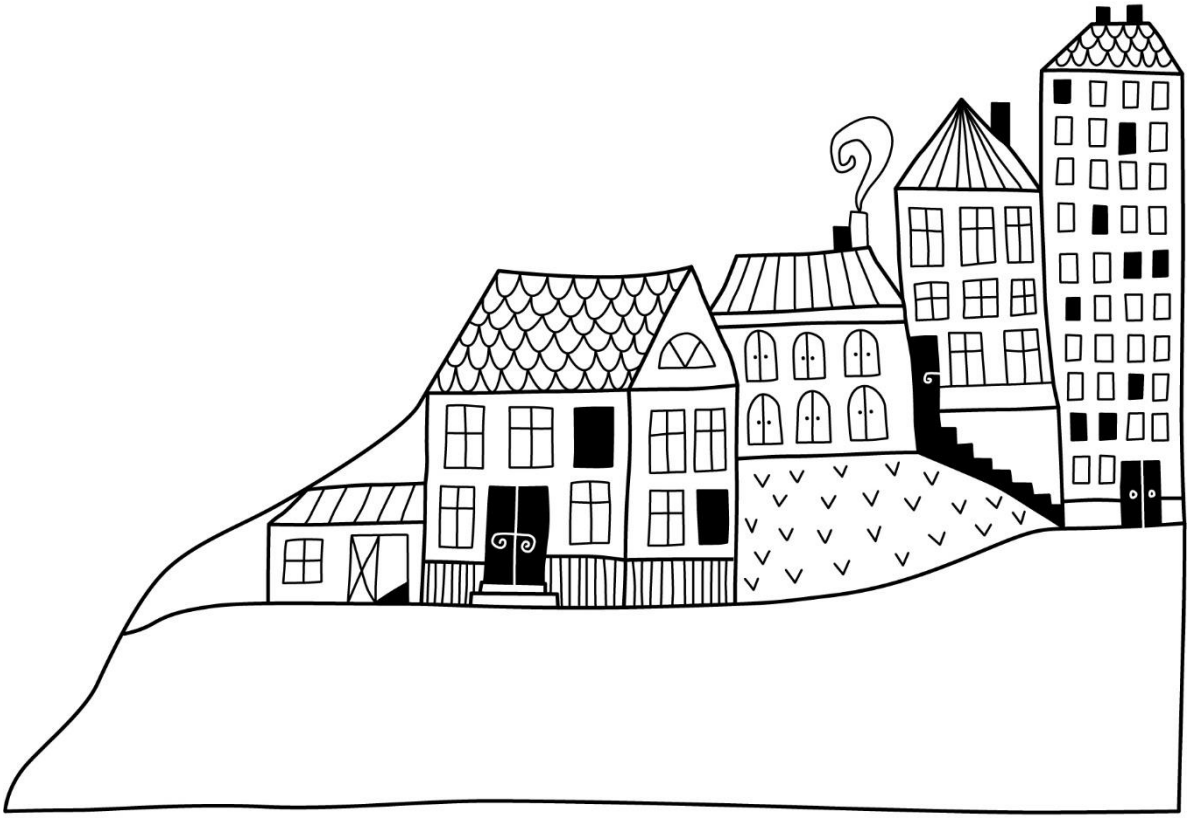
2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Harkranken
Org nr: 769607-0197

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 178 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.

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

Total bostadsarea	8 051 m²
Total lokalarea	911 m²
Årets taxeringsvärde	288 248 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	288 248 000 kr

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m^2	Löptid
Stockholm Stad Förskola	890	2025-11-30
Telia sverige AB	21	2024-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,74 % 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
Fastighetsservice	Driftia
Hisservice	Kone
Kabel-TV	Tele2
Övervakning garage	Securitas
Utrustning, övervakning/larm UC och teknikinstallationer	KTC
Lokalvård	KEAB gruppen
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lysmasken 4. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gatan förbi garaget. Föreningen har 25 % andelar i Lysmasken 4.

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 894 tkr och planerat underhåll för 806 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 uppdaterades senast i november 2021 och visar på ett underhållsbehov på 894 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
Tvättmaskiner etc.	128 325
Brunnslock	33 781
KB System	75 000
Låssystem	248 471
Garage och p-platser	320 079

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinariestämma
Dag Urban Hoas	Ordförande	2025
Mandus Petersson	Vice ordförande	2024
Ulrika Jonasson	Ledamot	2025
Gunilla Rönnqvist	Ledamot	2025
Anniqa Lans	Ledamot	2024
Johanna Eklund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinariestämma
Elias Ezelius	Suppleant	2025
Younes Lousseief	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Per Engzell	Extern revisor
Camilla Niva	Förtroendevald revisor
Fredrik Holmeros	Revisorssuppleant

Valberedning	Uppdrag
Peter Avasalu	Valberedning
Tina Holm	Valberedning

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För räkenskapsåret 2023 budgeterades det, med stöd av den nya underhållsplanen, för följande underhållsrelaterade åtgärder:

- Renovering av trapphus
- Målning garage
- Målning cykelförråd
- Byte av armaturer trapphus och gemensamma utrymmen
- Påbörja renovering av badrum i hyresrätter
- Uppdatering av låssystem
- Fortsatt översyn av teknisk utrustning i UC

Samtliga poster har inte genomförts under 2023, utan har fått prioriterats efter behov. Målning av bjälklag och rostskydd av garage har genomförts under 2023, uppdatering av låssystem har genomförts samt översyn av värmeåtervinning UC är påbörjad. Övriga poster har skjutits upp till kommande år.
Målning av cykelförråd, byte av armatur i trapphus och gemensamma utrymmen samt fortsatt renovering av badrum i hyresrätter planeras att genomföras under 2024, och har budgeterats för under 2024. Renovering av trapphus planeras att genomföras under de närmaste åren.
Utfallet för föreningens driftskostnader blev lägre än vad som budgeterats. Framför allt är det kostnader för el, vatten och uppvärmning som inte blev så höga som beräknat utifrån att vi bland annat under 2023 har haft ett mildare väder än under ett normalår. Den ökade inflationen under året har medfört att många kostnader räknats upp inför nästa års budget, vilket också medför en avgiftshöjning på 8 % från den 1 mars 2024.
Det byte av nyckelsystem som planerats i husen och i garaget har genomförts under 2023. Boende har haft möjlighet att uppdatera nyckel och lås till sina lägenheter så att endast en nyckel går till både lägenhet och gemensamma utrymmen. Syftet med låsbytet har bland annat varit att höja säkerheten kring föreningens nycklar då kopiering av nycklar nu endast kan ske av godkänd låssmed och efter godkännande av styrelsen. Många av de boendes nycklar har nu bytts ut.
Under sommaren genomfördes underhåll av garagets båda våningsplan, då målning av bjälklag och rostskydd utfördes.
Föreningen har i slutet av året köpt in nya möbler och inredning till den gemensamma föreningslokalen och övernattningslägenheten, då dessa var i behov av uppfräschning. Även tvättstugan fick lite förnyelse då den lilla tvättpelaren byttes ut mot en ny.
Under året har även renovering av badrum i hyresrätter påbörjats. Detta är ett mer omfattande arbete som även kommer att fortsätta under 2024.
Med anledning av ny lagstiftning har föreningens stadgar uppdaterats och anpassats efter den nya lagen (Bostadsrättslagen). Föreningen har efter två föreningsstämmor antagit nya stadgar som trädde i kraft under året.
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 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 8 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 642 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.

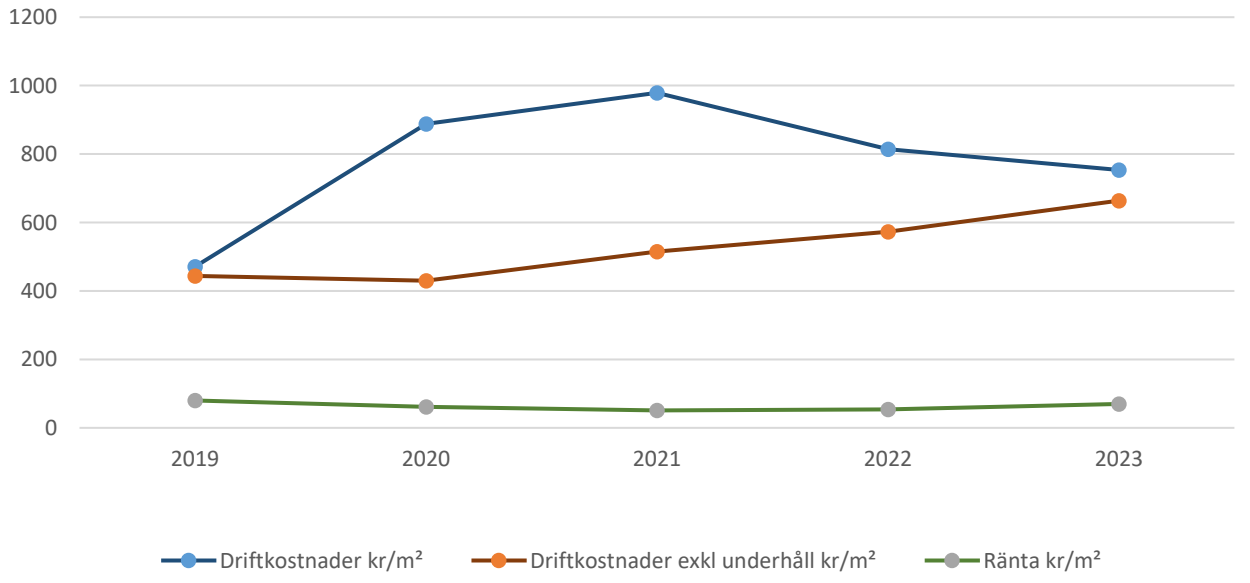
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5st).

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 693 315	8 105 000	8 109 575	8 115 048	8 002 895
Rörelsens intäkter	8 974 718	8 348 484	8 270 270	8 212 379	8 337 621
Resultat efter finansiella poster	−418 350	−1 414 446	−2 920 590	−2 203 690	1 495 219
Årets resultat	−418 350	−1 414 446	−2 920 590	−2 203 690	1 495 219
Resultat exkl avskrivningar	1 177 814	160 654	−1 347 405	−630 505	3 068 403
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−371 186	−1 388 346	−2 896 405	−2 179 505	1 519 403
Balansomslutning	149 671 127	151 326 611	151 965 243	154 665 268	159 889 569
Årets kassaflöde	−125 000	674 916	−1 250 014	−3 644 886	2 809 062
Soliditet %	75	74	71	72	71
Likviditet %	82	77	71	74	340
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	58	56	56	57	56
Avgifts- och hyresbortfall %	0,3	0,1	0,0	-	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	709	640	637	638	637
Driftkostnader kr/kvm	754	814	979	888	471
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	664	573	514	429	444
Energikostnad kr/kvm	221	211	178	136	143
Underhållsfond kr/kvm	237	154	222	513	799
Reservering till underhållsfond kr/kvm	173	173	173	173	173
Sparande kr/kvm	221	259	313	388	369
Ränta kr/kvm	70	54	51	61	80
Skuldsättning kr/kvm	3 938	4 214	4 658	4 712	4 989
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 830	5 170	5 714	5 780	6 119
Räntekänslighet %	6,8	8,1	9,0	9,1	9,6



Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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		1 383 769	1 453 249	−1 414 446
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 414 446	1 414 446
Reservering underhållsfond				1 549 000	−1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−805 657	805 657	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						−418 350
Vid årets slut	**93 482 745**	**17 217 290**	**0**	**2 127 112**	**−704 540**	**−418 350**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	38 803
Årets resultat	−418 350
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	805 657
Summa	**−1 122 890**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−1 122 890**

Upplysning vid förlust
I resultatet ingår avskrivningar med 1 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet

Styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 8 % från och med 2024-03-01 vilket kommer att ge effekt under 2024.

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 693 315	8 105 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	281 403	243 483
Summa rörelseintäkter		**8 974 718**	**8 348 483**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 758 018	−7 296 539
Övriga externa kostnader	Not 5	−360 322	−312 533
Personalkostnader	Not 6	−228 971	−161 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 596 164	−1 575 100
Summa rörelsekostnader		**−8 943 473**	**−9 346 147**
Rörelseresultat		**31 245**	**−997 663**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 387	68 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−624 982	−485 562
Summa finansiella poster		**−449 595**	**−416 783**
Resultat efter finansiella poster		**−418 350**	**−1 414 446**
Årets resultat		**−418 350**	**−1 414 446**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	138 719 863	140 212 982
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	844 845	947 890
Summa materiella anläggningstillgångar		**139 564 707**	**141 160 871**
Summa anläggningstillgångar		**139 564 707**	**141 160 871**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	675	735
Övriga fordringar	Not 11	108 486	112 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	629 771	560 505
Summa kortfristiga fordringar		**738 932**	**673 251**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 367 488	9 492 488
Summa kassa och bank		**9 367 488**	**9 492 488**
Summa omsättningstillgångar		**10 106 420**	**10 165 740**
Summa tillgångar		**149 671 127**	**151 326 611**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 700 035	110 700 035
Fond för yttre underhåll		2 127 113	1 383 770
Summa bundet eget kapital		**112 827 148**	**112 083 805**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−704 540	1 453 249
Årets resultat		−418 350	−1 414 446
Summa fritt eget kapital		**−1 122 891**	**38 803**
Summa eget kapital		**111 704 257**	**112 122 608**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 710 124	26 018 750
Summa långfristiga skulder		**25 710 124**	**26 018 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 578 750	11 750 124
Leverantörsskulder	Not 15	787 919	247 332
Övriga skulder	Not 16	39 749	39 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 850 328	1 147 997
Summa kortfristiga skulder		**12 256 746**	**13 185 253**
Summa eget kapital och skulder		**149 671 127**	**151 326 611**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	−418 350	−1 414 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 596 164	1 575 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 177 814**	**160 654**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−65 681	−31 758
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 242 866	−398 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 355 000**	**−269 508**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	−229 794
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−229 794**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−2 480 000	−3 980 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	5 154 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 480 000**	**1 174 218**
Årets kassaflöde	**−125 000**	**674 916**
Likvidamedel vid årets början	**9 492 488**	**8 817 572**
Likvidamedel vid årets slut	**9 367 488**	**9 492 488**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**0**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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.

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 166 108	4 657 860
Hyror, bostäder	1 041 541	1 049 754
Hyror, lokaler	1 803 268	1 666 360
Hyror, garage	597 120	547 320
Hyror, övriga	39 600	26 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	−9 836
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−24 798	−90
Debiterad fastighetsskatt-	70 476	167 232
Summa nettoomsättning	**8 693 315**	**8 105 000**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 128	16 128
Övriga lokalintäkter	18 200	14 600
Övriga avgifter	45 540	45 540
Övriga ersättningar	40 897	27 391
Erhållna statliga bidrag	159 258	0
Övriga rörelseintäkter	1 380	11 080
Försäkringsersättningar	0	128 744
Summa övriga rörelseintäkter	**281 403**	**243 483**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−805 656	−2 158 554
Reparationer	−894 120	−490 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−202 367	−196 557
Tomträttsavgäld	−1 239 150	−1 120 250
Försäkringspremier	−172 977	−154 101
Kabel- och digital-TV	−171 770	−158 774
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 425	−8 048
Serviceavtal	−10 737	−3 602
Sotning	−3 016	0
Obligatoriska besiktningar	−27 059	−50 007
Bevakningskostnader	−68 933	−61 631
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−973
Snö- och halkbekämpning	−111 255	−138 569
Förbrukningsinventarier	−135 804	−14 991
Vatten	−335 014	−272 127
Fastighetsel	−804 071	−897 260
El för laddboxar	−52 610	0
Uppvärmning	−786 041	−723 469
Sophantering och återvinning	−309 030	−232 219
Förvaltningsarvode drift	−625 982	−614 723
Summa driftskostnader	**−6 758 018**	**−7 296 539**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−133 188	−130 755
IT-kostnader	−15 932	−12 547
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−23 875
Övriga försäljningskostnader	0	−300
Övriga förvaltningskostnader	−29 337	−25 788
Kreditupplysningar	−3 137	−1 278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 750	−13 510
Telefon och porto	−9 484	−6 698
Medlems- och föreningsavgifter	−22 459	−18 656
Konsultarvoden	−90 886	−12 725
Bankkostnader	−4 010	−2 940
Övriga externa kostnader	−11 139	−63 464
Summa övriga externa kostnader	**−360 322**	**−312 533**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−169 230	−120 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 000	−2 500
Sociala kostnader	−54 741	−38 725
Summa personalkostnader	**−228 971**	**−161 975**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−624 820	−485 562
Övriga räntekostnader	−162	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−624 982**	**−485 562**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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 avskriven)	372 907	372 907
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**157 229 524**	**157 229 524**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 938 853	−12 710 919
Försäljningskostnader hyreslägenhet	−76 712	−69 523
Uttag bredband (fullt avskriven)	−48 119	−48 119
Fasad	−2 579 951	−2 321 956
Traphus (fullt avskriven)	−372 907	−372 907
	−17 016 542	**−15 523 424**
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	**−1 493 119**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−18 509 661**	**−17 016 543**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**138 719 863**	**140 212 981**
Taxeringsvärden		
Bostäder	281 200 000	281 200 000
Lokaler	7 048 000	7 048 000
Totalt taxeringsvärde	**288 248 000**	**288 248 000**
varav byggnader	*135 044 000*	*135 044 000*
varav mark	*153 204 000*	*153 204 000*

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Installation laddboxar	229 794	229 794
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 567 600**	**2 567 600**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror (fullt avskriven)	−119 822	−119 822
Garagetak	−636 574	−596 788
Cykelförråd	−642 609	−602 329
Grindar till garage (fullt avskriven)	−195 086	−195 086
Träningsredskap (fullt avskriven)	−23 704	−23 704
Installation laddboxar	−1 915	0
	−1 619 710	**−1 537 729**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Garagetak	−39 786	−39 786
Årets avskrivning Cykelförråd	−40 280	−40 280
Årets avskrivning laddboxar	−22 979	−1 915
	−103 045	**−81 981**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 722 755**	**−1 619 710**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**844 845**	**947 890**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	675	735
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**675**	**735**

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	47 135	52 945
Skattekonto	61 351	59 066
Summa övriga fordringar	**108 486**	**112 011**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	207 573	172 977
Förutbetalda driftkostnader	18 461	16 879
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 297	32 584
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 825	2 576
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 090	39 691
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	499
Förutbetald tomträttsavgäld	325 525	295 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**629 771**	**560 505**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	6 639 527	6 469 720
Transaktionskonto	2 724 961	3 019 769
Summa kassa och bank	**9 367 488**	**9 492 488**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 288 874	37 768 874
Kortfristig del av långfristig skuld	−9 098 750	−11 270 124
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−480 000	−480 000
Långfristig skuld vid årets slut	**25 710 124**	**26 018 750**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,87%	2023-01-31	4 250 124,00	−2 250 124,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	1,09%	2024-12-18	9 098 750,00	0,00	0,00	9 098 750,00
NORDEA	3,76%	2025-01-22	0,00	2 250 124,00	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	7 920 000,00	0,00	480 000,00	7 440 000,00
NORDEA	4,64%	2026-08-19	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
Summa			**37 768 874,00**	**0,00**	**2 480 000,00**	**35 288 874,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 9 098 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	191 385	176 371
Ej reskontraförda leverantörsskulder	596 534	70 962
Summa leverantörsskulder	**787 919**	**247 332**

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	39 750	39 800
Skuld sociala avgifter och skatter	0	0
Summa övriga skulder	**39 749**	**39 800**

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	42 810	30 090
Upplupna räntekostnader	51 085	53 115
Upplupna driftskostnader	0	10 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	255 819	0
Upplupna elkostnader	83 786	143 723
Upplupna vattenavgifter	55 770	0
Upplupna värmekostnader	122 427	113 309
Upplupna kostnader för renhållning	47 395	96 269
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	136 250	95 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 270	22 767
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 009 716	537 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 850 328**	**1 147 997**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	115 071 000	115 071 000
Varav outnyttjade panter i ägararkiv	*25 752 000*	*25 752 000*

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Dag Urban Hoas

_____
Mandus Petersson

_____
Gunilla Rönnqvist

_____
Anniqa Lans

_____
Ulrika Jonasson

_____
Johanna Eklund

_____
Per Engzell
Extern revisor
Engzells revisionsbyrå AB

_____
Camilla Niva
Förtroendevald revisor

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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.

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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.

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaction 09222115557515355934 Signed DUH, MP, GR, AL, UJ, JE, CN, PE

Verification

Transaction 09222115557515355934

Document

Årsredovisning 2023 - Harkranken Ny
Main document
29 pages
Initiated on 2024-04-16 17:00:15 CEST (+0200) by Rami Farhan (RF)
Finalised on 2024-04-25 12:51:22 CEST (+0200)

Initiator

Rami Farhan (RF)
Riksbyggen
rami.farhan@riksbyggen.se

Signatories

Dag Urban Hoas (DUH) *Identified by Swedish BankID as "DAG URBAN HOAS"* *du.hoas@telia.com* *Signed 2024-04-16 18:30:07 CEST (+0200)*	Mandus Petersson (MP) *Identified by Swedish BankID as "Mandus Petersson"* *mandus.petersson@gmail.com* *Signed 2024-04-17 16:13:58 CEST (+0200)*
Gunilla Rönnqvist (GR) *Identified by Swedish BankID as "GUNILLA RÖNNQVIST"* *gunilla.karlsson@gmail.com* *Signed 2024-04-16 19:46:38 CEST (+0200)*	Anniqa Lans (AL) *Identified by Swedish BankID as "Anniqa Lans"* *anniqalans@hotmail.com* *Signed 2024-04-23 20:10:50 CEST (+0200)*
Ulrika Jonasson (UJ) *Identified by Swedish BankID as "ULRIKA JONASSON"* *+46702060935* *Signed 2024-04-18 21:20:17 CEST (+0200)*	Johanna Eklund (JE) *Identified by Swedish BankID as "JOHANNA EKLUND"* *johanna.eklund81@gmail.com* *Signed 2024-04-16 20:57:54 CEST (+0200)*
Camilla Niva (CN) *Identified by Swedish BankID as "Camilla Niva"* *ID number 197310160440* *camillaniva@gmail.com* *Signed 2024-04-25 12:35:15 CEST (+0200)*	Per Engzell (PE) *Identified by Swedish BankID as "Per Engzell"* *per@engzellrevision.se* *Signed 2024-04-25 12:51:22 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557515355934

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