



Årsredovisning 2025

Brf Havrekornet 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Havrekornet 1 med säte i Mölndal org.nr. 769615-9719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal Havrekornet 1	2007-03-03	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	förråd	77
133	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 891
11	lägenheter (hyresrätt)	740
129	p-platser	0
Totalt 283 objekt		9 708

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 54 st 2 rok, 61 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gavin Jeffries	Ledamot
Ewa Forsblad	Ledamot
Annika Larsson	Ledamot
Maria Jögi	Ledamot
Maria Alm	Ledamot
Jennie Olausson	Ledamot
Linnea Svensson	Ledamot
Linnéa Kiiskinen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Larsson, Linnéa Kiiskinen, Maria Jögi, Jennie Olausson, Maria Alm och Linnea Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Helén Gustafsson och Tage Nilsson valda av föreningen, samt Emil Persson hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Lindgren och Linus Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,7%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-24.

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till 142 382 kr. Resultatet innebär en förbättring jämfört med föregående år och speglar en stabilisering av föreningens ekonomiska ställning.

Under året har styrelsen haft ett fortsatt fokus på uppföljning av driftkostnader, räntekostnader och större underhållsåtgärder. Styrelsen har bland annat valt att amortera av hela lånet som togs i samband med gårdshuset med hjälp av pengarna från försäljning av hyreslägenheter.

Återställandet av miljöhus efter brand har hanterats inom ramen för gällande försäkring och har därmed haft begränsad påverkan på årets resultat. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är stabil och att förutsättningar finns för en långsiktigt hållbar förvaltning.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5–10 åren:**2025 - Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Under året har föreningen genomfört ett antal underhålls- och reparationsåtgärder i fastigheten i enlighet med underhållsplanen samt utifrån uppkomna behov.

Efter en brand i ett av miljöhusen har återställande och reparation genomförts. Åtgärderna har utförts i samverkan med försäkringsbolag och skadan har hanterats inom ramen för gällande försäkring.

Cykelrum har målats om och väggreparationer har utförts för att förbättra både skick och funktion. Byte av fläktar i trapphus har genomförts enligt underhållsplanen. Underhållsspolning av avloppssystemet har genomförts. I samband med detta har vissa rensluckor bytts ut. Mindre reparationer och justeringar av dörrstängare, grindar och passagesystem har utförts för att säkerställa fortsatt driftsäkerhet. Reparationer av element och ventilationskomponenter har genomförts vid behov.

Takbesiktning har genomförts under året och uppföljning sker i enlighet med erhållen besiktningsrapport. Lekplatsen har besiktigats och erforderligt underhåll har utförts.

Åtgärder avseende skyddsrum har fortsatt i enlighet med tidigare planering och i dialog med berörda aktörer.

Föreningen har därutöver bedrivit löpande förebyggande underhåll i syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga tekniska standard och värde.

2024 - Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen har inspekterat skyddsrummen och nödvändiga åtgärder genomförs. Huvudstammarna har spolats som en del av det löpande underhållet. Ventilationen i byggnaderna har förbättrats genom att sex takfläktar bytts ut. För att behålla tvättkapaciteten inom föreningen har en tvättmaskin bytts ut. För att förenkla tillgång och bokning har ett nytt digitalt bokningssystem införts, tillgängligt via mobiltelefon och online, för både tvättstugor, innergård och hyreslägenheten. Lekplatsen har inspekterats och underhållits för att säkerställa en trygg och inbjudande miljö för barnen. Slutligen har parkeringslinjerna målats om för att skapa enhetliga parkeringsplatser och förbättra överskådligheten på varje plats. Två äldre hyreslägenheter har genomgått standardreoveringar medan en tredje – som var kraftigt nikotinskadad – har totalreoverats. Tre hyresrätter har sålts under året, vilket har bidragit till ett betydande bidrag till föreningen och stärkt vår ekonomiska ställning.

2023 - Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen har under året byggt klart gårdshuset som står färdig och kommer inom kort att börja hyras ut. Till gårdshuset hör både övernattningsrummet och föreningslokalen, uthyrning kommer ske enbart till medlemmar i föreningen. I samband med bygget av gårdshuset målades det om en av två miljöhus (6), detta för att skapa en enhetlighet på den nya innergården.

Föreningen har låtit HTE att fortsätta med plantering av växter och få ihop innergården med gårdshuset. Under året har föreningen installerat 30 el-boxar och möjligheten att hyra dessa finns för både medlemmar i föreningen samt hyresgäster. Besiktning av skyddsrum är påbörjat och kommer pågå under 4 års period. Målningar av trapphus och källargångar är genomförda. Byte av dörrstopp i alla trappuppgångar i föreningen är genomförd.

Föreningen har planerat att leasa robotgräsklippare till innergården, arbetet kring det startar under våren. Föreningen har under året minskat antal hyreslägenheter i föreningen, från 18 till 16 då två lägenheter har upplåtets med bostadsrätt.

2022 - Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Efter ett beslut från den extra insatta stämman i oktober 2021 så har under året altanägare kompenserats för byggnation av ny altan. Kompensationen var 50% av kostnaden med ett maxtak på 25 000 kr i kompensation. Alla altaner är nu färdiga och ger hela fastigheten ett enhetligt och snyggt utseende. På samma stämma beslutades också att ett gårdshus ska byggas på gården. Under året har projektering skett och anbud samlats in av entreprenörer. Arbetet drar i gång tidigt 2023 och beräknas vara klart till hösten. Lokal och övernattningslägenhet ska därefter hyras ut till medlemmar och huset skall under sin livstid till största del betala sig självt.

Under våren färdigställdes de sista sakerna efter gårdsreoveringen 2021. Mest väsentligt sattes nytt innertak med ljusslingor i grindpassagerna. Föreningen har under en längre tid undersökt möjligheten att ha ett gemensamt bredband. Som leverantör valdes Bahnhof efter rekommendationer och konkurrensmässigt pris. Bredbandet får den boende tillgång till via fiberuttaget i lägenheten och en router har erbjudits varje lägenhet. Bredbandhastigheten som valdes är 1000/1000 Mbit.

Under året har en intresseanmälan av elbilsplatser skickats ut till medlemmarna. Intresset bedöms som stort och arbetet att ta fram förslag på elbilsplatser har påbörjats. Vi har under året också genomfört en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Det är en lägenhet som har kvar klagomål men i övrigt är den godkänd.

På årsstämman i maj 2022 fastställdes de nya stadgarna för andra gången och har därefter registrerats hos bolagsverket. De nya stadgarna finns att tillgå på vår hemsida. Besiktning av taket har skett och en underhållsplan har lagts upp som innefattar enklare åtgärder under nästa år och tak byte om cirka 10 år.

2021 - Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Fjärrvärmecentral är utbytt tillsammans med värmeinjustering av samtliga lägenheter inklusive byte av radiatorventiler och termostater. Samtliga externa dörrar finns nu uppkopplade till taggsystemet samt diverse förrådsdörrar. Möjlighet finns nu att hyra extra förråd i föreningen som man kommer åt via sin lägenhetstagg.

Ett stort markprojekt har genomförts som inkluderat dränering runtom fastigheten, byte av kulvertrör samt en ombyggnad av hela innergården med nya ytor, ny lekplats och ny utomhusbelysning.

Som en fortsättning har stämman beslutat att ett gårdshus ska byggas på gården som kommer erbjuda möjlighet att hyra en lokal utrustad med kök, en gästlägenhet och i anslutning till gårdshuset kommer det finnas aktivitetsytor som gym och boulebanor. Förslag om moderniserade stadgar har tagits upp på en stämma och kommer tas upp på nästa stämma för ett slutligt beslut om antagande.

2020 - Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2 (15) 2020 har varit ett händelserikt år, vi har bytt ut vår värmecentral, i samband med detta bytte vi stamventiler för värmen samt de som ej var bytta tidigare till varm och kallvatten. Vi har även bytt alla radiatorventiler samt termostater. En injustering av värmen påbörjades och slutförs under början av 2021. Det installerades även fler inomhusgivare. Denna åtgärd bör resultera i jämnare värme samt en energibesparing på sikt. Styrelsen har rensat ut ca 70st gamla cyklar som saknar ägare, en del cyklar kastades, en del kommer skänkas till medlemmar men ca 40st skänktes till välgörenhet. Detta medför mer plats för boende samt att ett antal gamla soprum kommer att kunna hyras ut till medlemmarna.

Installation av ett passersystem med taggar har gjorts under året, i detta ingår även tvättstugebokning via tagg.

Taggsystemet installerades på alla entréer, till tvättstugor, sophus samt cykelförråd. I samband med installationen byttes även alla låscylinrar till en ny typ, detta för att höja säkerheten, det har under åren varit många nycklar i omlopp och patentet på de gamla låscylinrarna har löpt ut. Styrelsen har även numrerat alla dörrar in och utvändigt, detta för att lättare veta vilket förråd en boende skall ha tillgång till. Numreringen kan även användas vid felanmälan då man anger nummer på dörren det är fel på.

Dränering av våra hus har upphandlats samt påbörjats, detta bör vara klart under mitten av 2021. I samband med dräneringen passar vi på att byta ut en del rör i marken samt se över belysningen, en uppfräschning av såväl under mark som över mark. Då skriftliga avtal saknats för altaner som byggts av boende har styrelsen tagit fram ett sådant, detta för att tydligt reglera vad som gäller om föreningen t.ex. behöver göra en dränering så att föreningen inte står med alla kostnader.

Hemsidan har uppdaterats, snyggats till och gjorts överskådligare samt vi har börjat skicka informationsbrev via mejl, målet är att så i stor utsträckning som möjligt sluta med informationsbrev via papper i brevlådan. Föreningen hade sedan flera år ca 1,5 miljoner kronor placerat i fonder, styrelsen beslutade att föreningen inte skall ha pengar i fonder och eftersom dessa pengar var medlemmarnas så lade styrelsen ett förslag till stämman att dessa pengar skulle delas ut till medlemmarna, på stämman röstades ja till förslaget och medlemmarna fick avgiftsfria månader under oktober, november och december under 2020, även ett mindre avdrag på avgiften i januari 2021. Ett bundet lån löpte ut under hösten 2020, i samband med det tog styrelsen ett helhetsgrepp kring föreningens lån, detta resulterar i låga lånekostnader jämfört med tidigare. Styrelsen har fördelat lånen med olika bindningstider vilket sprider risken för ökade räntekostnader när bindningstiden löper ut.

En sida av vår fasad har målats om, sidan som vetter mot vår parkering. Detta var den mest utsatta sidan där färgen blekts ordentligt. Det som målades var alla vita och bruna plåtdetaljer. Styrelsen har själva ombesörjt radonmätning, lämnat ut och samlat in dosor. Resultatet var ok och vi har fått mätningen samt radonnivåerna godkända av Mölndals stad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Svar angående budget och planering för underhåll och förbättringar under de kommande fem åren

I nuläget kan vi inte presentera en detaljerad budget eller kostnadsuppdelning för underhålls- och förbättringsåtgärder under de kommande fem åren. Detta beror på att flera av de planerade åtgärderna fortfarande är under utredning, och det är ännu osäkert när de kommer att genomföras, helt eller delvis, eftersom prioritering sker utifrån tekniskt behov, ekonomiska förutsättningar och föreningens långsiktiga planering.

Vissa av de åtgärder som övervägs är av mer omfattande karaktär och kan komma att kräva ytterligare tekniska bedömningar innan beslut fattas. De finns dock med i långtidsplaneringen eftersom det finns en tydlig intention att genomföra dem när förutsättningarna medger det.

Mot denna bakgrund, och för att undvika att ange en totalsumma som kan skapa oro eller tolkas som att avgifterna kommer att höjas kraftigt, anser styrelsen att det är mer lämpligt att redogöra för de större åtgärder som för närvarande utreds. På så sätt är vi transparenta utan att binda oss till specifika tidpunkter eller kostnader.

Följande större åtgärder är under övervägande för den kommande femårsperioden:

- Underhåll och vid behov utbyte av utvalda aluminiumfasader på byggnadens utsida samt mot innergården.
- Underhåll av hängrännor och stuprör samt rensning av avledningssystem.
- Besiktning och teknisk genomgång av balkonger, inklusive betongplattor och tillhörande konstruktioner.
- Underhåll av takpannor samt genomförande av takinspektioner vid behov.
- Underhåll av tvättstugor för att säkerställa funktion och långsiktig hållbarhet.
- Utbyte av defekta tvättmaskiner och torktumlare vid behov.
- Rengöring och kontroll av ventilationskanaler.
- Uppgradering och energieffektivisering av belysning i gemensamma utrymmen, inklusive miljöhus.
- Kontroll och vid behov utbyte av fönster och balkongdörrar.

Styrelsen kommer att fortsätta utvärdera och prioritera dessa åtgärder löpande, baserat på föreningens ekonomiska läge och de praktiska möjligheterna att genomföra dem.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	173	228	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 850	7 125	7 185	6 905	6 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 479	7 960	8 166	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	188	169	164	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	851	791	668	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	81	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	968	892	859	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 003	8 647	8 125	7 645	7 557
Resultat efter finansiella poster, tkr	142	-734	-394	-382	-10 863
Soliditet, %	55	53	51	50	51

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	83 049 353	0	1 318 040	84 367 393
Upplåtelseavgifter, kr	18 364 574	0	2 371 960	20 736 534
Underhållsfond, kr	1 336 155	0	282 800	1 618 955
S:a bundet eget kapital, kr	102 750 082	0	3 972 800	106 722 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-22 440 481	-734 492	-282 800	-23 457 772
Årets resultat, kr	-734 492	734 492	142 382	142 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-23 174 973	0	-140 418	-23 315 390
S:a eget kapital, kr	79 575 109	0	3 832 382	83 407 492

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 039 000 kr samt ianspråktagande skett med 657 100 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-23 457 772
Årets resultat, kr	142 382
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 315 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 039 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	657 100
Balanseras i ny räkning, kr	-24 697 290

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 002 848	8 647 348
Övriga rörelseintäkter		399 177	11 208
Summa Rörelseintäkter		9 402 025	8 658 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 709 289	-5 620 960
Övriga externa kostnader		-267 980	-397 437
Personalkostnader	Not 4	-305 558	-301 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 111 683	-1 111 683
Summa Rörelsekostnader		-7 394 510	-7 431 860
Rörelseresultat		2 007 515	1 226 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 203	97 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 978 335	-2 058 356
Summa Finansiella poster		-1 865 132	-1 961 188
Resultat efter finansiella poster		142 382	-734 492
Resultat före skatt		142 382	-734 492
Årets resultat		142 382	-734 492

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	140 204 697	141 298 134
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	95 762	114 008
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		140 300 459	141 412 142
Summa Anläggningstillgångar		140 300 459	141 412 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 307	2 517
Övriga kortfristiga fordringar		183	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	180 433	161 118
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		196 923	163 743

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		8 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		3 090 923	8 961 446
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 090 923	8 961 446
Summa Omsättningstillgångar		11 287 846	9 125 189

Summa Tillgångar		151 588 304	150 537 331
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 103 927	101 413 927
Fond för yttre underhåll	1 618 955	1 336 155
Summa Bundet eget kapital	106 722 882	102 750 082

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 457 772	-22 440 481
Årets resultat	142 382	-734 492
Summa Ansamlad förlust	-23 315 390	-23 174 972

Summa Eget kapital

83 407 491 79 575 109

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	53 500 000	42 350 000
Summa Långfristiga skulder		53 500 000	42 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 000 000	26 823 000
Leverantörsskulder		383 827	538 525
Skatteskulder		21 826	14 170
Övriga kortfristiga skulder		153 428	170 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	1 121 732	1 066 307
Summa Kortfristiga skulder		14 680 813	28 612 222

Summa Skulder

68 180 813 70 962 222

Summa Eget kapital och skulder

151 588 304 150 537 331

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 007 515	1 226 696
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 111 683	1 111 683
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 111 683	1 111 683
Erhållen ränta	113 203	97 168
Erlagd ränta	-2 151 889	-1 884 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 080 511	550 745
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 180	-26 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 145	-311 462
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	31 965	-337 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 112 477	212 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 690 000	7 490 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 673 000	-27 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 017 000	7 463 000
Årets kassaflöde	2 129 477	7 675 829
Likvida medel vid årets början	8 961 446	1 285 618
Likvida medel vid årets slut	11 090 923	8 961 446

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 567 339	7 030 838
	Hyror bostäder	932 740	1 125 122
	Hyror lokaler	0	17 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	528 791	526 661
	Hyror övrigt	87 840	71 430
	Övriga primära intäkter	71 531	61 211
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 188 241	8 832 762
	Hyresbortfall	-185 393	-185 414
	<i>Summa</i>	-185 393	-185 414
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 002 848	8 647 348
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 373 966	-1 367 750
	Snö och halk-bekämpning	-65 610	-75 539
	Reparationer	-410 019	-250 240
	Planerat underhåll	-657 104	-1 300 215
	Försäkringsskador	-359 080	-100
	El	-209 077	-197 460
	Uppvärmning	-1 050 444	-1 093 829
	Vatten	-564 022	-352 785
	Sophämtning	-275 196	-253 018
	Fastighetsförsäkring	-311 822	-293 875
	Kabel-TV och bredband	-176 919	-179 331
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-242 376	-223 613
	Övriga driftkostnader	-13 655	-33 206
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 709 289	-5 620 960

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-229 200
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Sociala avgifter	-63 858	-68 079
	Övriga personalkostnader	0	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-305 558	-301 779
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 664 849	108 664 849
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 003 129	44 003 129
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 757 871	1 757 871
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 425 849	154 425 849
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 127 715	-12 034 279
	Årets avskrivningar	-1 093 437	-1 093 437
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 221 152	-13 127 716
	<i>Utgående redovisat värde</i>	140 204 697	141 298 133
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	168 000 000	178 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	83 500 000	83 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	83 500 000	83 500 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2025-12-31** **2024-12-31***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde	411 148	411 148
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	411 148	411 148

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-297 140	-278 894
Årets avskrivningar	-18 246	-18 246
Summa Akkumulerade avskrivningar	-315 386	-297 140
Utgående redovisat värde	95 762	114 008

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 433	161 118
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 433	161 118

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB 3	2,82%	2026-03-01	13 000 000	0
Stadshypotek AB 3	3,07%	2028-03-01	11 150 000	0
Swedbank autogiro	2,53%	2027-04-23	21 200 000	0
Stadshypotek AB 3	3,51%	2027-01-30	21 150 000	0
			66 500 000	0
Långfristig del			53 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 000 000	
Kortfristig del			13 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,99%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	758 914	714 040
	Upplupna räntekostnader	0	173 554
	Övriga upplupna kostnader	362 818	178 713
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 121 732	1 066 307

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-08.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1, org.nr. 769615-9719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Möndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Helén Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Tage Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Havrekornet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gavin Jeffries

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:47:26



Annika Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:50:15



Ewa Forsblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:24:43



Maria Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:24:16



Linnea Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:29:30



Jennie Olausson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:20:45



Maria Jögi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:10:22



Linnéa Kiiskinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:44:03



Helén Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:16:45



Tage Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:42:22



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:33:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Havrekornet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helén Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:50:43



Tage Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 12:00:01



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:31:54

