

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Haren i Krokslätt
Org nr: 769614-9355



Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollsörare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat -och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Haren i Krokslätt 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-21. Nuvarande stadgar registrerades 2021-05-24.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 838 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 303 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 123 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Mölndals kommun. På fastigheten finns en byggnad med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Fredåsgatan 12-18, Krokslättsgatan 3 samt Åbäcksgatan 2-4 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
36	36	30	102

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler
3	2

Total tomtarea	3 391 m ²
Total bostadsarea	5 995 m ²
Varav hyresrätt	182 m ²
Total lokalarea	183 m ²

Årets taxeringsvärde	127 523 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	115 125 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Riksbyggen	Ekonomisk / teknisk förvaltning
WeFix	Fastighetsskötsel
Mölnadal Energi	El och fjärrvärme
Klarin Lundin	Städning
Telia	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Haren. Samfälligheten förvaltar innegården samt sophus med tillhörande kompost.

Teknisk status

Under 2022 har i huvudsak löpande underhåll genomförts i fastigheten. Under året har föreningen också genomfört en utredning gällande kommande underhållsbehov för att få ett bra beslutsunderlag för uppdatering av föreningens underhållsplan och kommande prioriteringar. Underhållsplanen är ett levande arbetsdokument som bland annat ger ett stöd i budgetarbetet i syfte att sprida underhålls- och investeringskostnader över tid.

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	2007
Renovering av badrum	2009
Målning av fasad	2010/2015
Ny ventilation	2013/2016
Yttertak – översyn, målning, takplåt m.m.	2013/2015
Relining stammar	2017/2018
Reparation av väggar i källare	2017/2018
Fortsatt relining av 120 hushåll	2018 / 2019
Reparation källare	2020
Installation av nya pumpar	2020
Nya maskiner i en tvättstuga	2021
Installation av digitalt tvättbokningssystem	2021

Årets utförda underhåll

Nya maskiner i en tvättstuga	2022
Ny energideklaration	2022

Planerad underhåll 2023

Omläggning av tak
Nödvändigt byte av fasadpanel, samt ommålning
Kompletterande stödventilation
Byte till LED-armaturer

Ordförande har ordet

Det är oroliga tider. Även i Brf Haren i Krokslätt märker vi av det. Föreningen lade om lån i slutet av 2022 och ytterligare lån läggs om i början av 2023. Det stigande ränteläget har medfört att Brf Haren i Krokslätt, liksom många andra bostadsrättsföreningar, tyvärr behövde genomföra en kännbar avgiftshöjning vid årsskiftet. Det märks i alla medlemmars privata plånbok men, föreningens budget, medlemmarnas gemensamma ekonomi, ser ut att hålla i år. Tack vare att vi har ett gott och kontinuerligt stöd av vår ekonom på Riksbyggen och att vi haft en bra dialog med revisorerna vågar vi i styrelsen, trots oroliga tider, se framåt i Brf Haren i Krokslätt.

Under mitt första år som ordförande har föreningen främst genomfört löpande underhåll. Styrelsen har under tiden passat på att bygga upp mer kunskap om fastigheten och kraftsamlar nu inför att förhoppningsvis kunna genomföra en större förbättring av fastigheten. Vårt hus är en gammal och något bedagad skönhet som är värd alla omsorger. 2023 planerar vi därför för att byta tak på fastigheten. Samtidigt planerar vi för att om möjligt även måla om träfasader och fönsterfoder. Huset bär på en historia som vi gärna vill lyfta fram och målet är att i framtida renoveringsprojekt, så långt det är möjligt, försöka återskapa delar av den karaktär som fastigheten hade som ny för snart hundra år sedan. Vi har därför fått hjälp av byggnadsantikvarie för att ta fram en tidstypiskt vacker färgsättning.

Både vår förening och hela Krokslätt har utvecklats på ett positivt sätt under de senaste åren och jag är därför övertygad om att Brf Haren i Krokslätt är en plats där människor gärna vill bo och leva, nu och i framtiden, precis som för nästan hundra år sedan då huset var alldeles nytt.

Mvh

Ulrik Hagel

Ordförande, BRF Haren i Krokslätt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrik Hagel	Ordförande	2024
Hanna Eklöf	Sekreterare	2024
Jacqueline Siegenthaler	Vice ordförande	2024
Fredrik Rosenlund	Ledamot	2023
Alexander Dybler	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Törnqvist	Suppleant	2024
Sara Ågren Tviksta	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå	2023
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Hill	2023
Edvard Eriksson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift 2022 höjdes med 5%.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 884 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 161	4 919	4 825	4 871	4 650
Resultat efter finansiella poster	464	-353	-782	-782	-3 696
Soliditet %	53	53	52	53	52
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	884	869	833	813	805

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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 514 429	11 391 959	0	923 311	-18 548 100	-353 149
Disposition enl. årsstämmobeslut					-353 149	353 149
Reservering underhållsfond				1 715 894	-1 715 894	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 500	7 500	
Årets resultat						464 264
Vid årets slut	60 514 429	11 391 959	0	2 631 705	-20 609 643	464 264

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 901 249
Årets resultat	464 264
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 715 894
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 500
Summa	-20 145 379

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 20 145 379**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 160 939	4 919 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 311	55 658
Summa rörelseintäkter		5 268 250	4 974 733
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 905 646	-3 257 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 057	-431 718
Personalkostnader	Not 6	-114 899	-231 597
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-838 312	-841 791
Summa rörelsekostnader		-4 307 913	-4 763 014
Rörelseresultat		960 336	211 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 368	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 440	-564 949
Summa finansiella poster		-496 072	-564 868
Resultat efter finansiella poster		464 264	-353 149
Årets resultat		464 264	-353 149



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	98 142 715	98 975 167
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 044	8 904
Summa materiella anläggningstillgångar		98 145 759	98 984 071
Summa anläggningstillgångar		98 145 759	98 984 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	18 145	18 145
Övriga fordringar	Not 11	795	42 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 105	257 796
Summa kortfristiga fordringar		166 045	318 569
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 187 651	3 154 677
Summa kassa och bank		4 187 651	3 154 677
Summa omsättningstillgångar		4 353 696	3 473 245
Summa tillgångar		102 499 454	102 457 316



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	71 906 388	71 906 388	
Fond för yttre underhåll	2 631 705	923 311	
Summa bundet eget kapital	74 538 093	72 829 699	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-20 609 643	-18 548 100	
Årets resultat	464 264	-353 149	
Summa fritt eget kapital	-20 145 379	-18 901 249	
Summa eget kapital	54 392 714	53 928 450	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 005 000	20 845 000
Summa långfristiga skulder		26 005 000	20 845 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 995 000	26 350 000
Leverantörsskulder		-10 523	134 504
Skatteskulder	Not 14	324 254	324 273
Övriga skulder	Not 15	17 532	16 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	730 477	858 594
Summa kortfristiga skulder		21 906 740	27 683 866
Summa eget kapital och skulder		102 499 454	102 457 316



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
Installationer	Linjär	10-20
Maskiner	Linjär	10-20

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	4 903 113	4 663 663
Hyror, bostäder	175 410	174 520
Hyror, lokaler	140 700	139 176
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-62 028	-62 028
Debiterad fastighetsskatt-	3 744	3 744
Summa nettoomsättning	5 160 939	4 919 075

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	240	150
Övriga ersättningar	32 408	25 432
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	28 841
Övriga rörelseintäkter	1 752	960
Försäkringsersättningar	72 909	276
Summa övriga rörelseintäkter	107 311	55 658

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-7 500	-25 910
Reparationer	-624 841	-697 653
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 186	-162 362
Samfällighetsavgifter	-355 095	-507 000
Försäkringspremier	-87 170	-156 293
Kabel- och digital-TV	-238 913	-232 193
Serviceavtal	-16 835	0
Obligatoriska besiktningar	0	-8 593
Bevakningskostnader	-6 394	-16 084
Övriga utgifter, köpta tjänster	-131 772	-47 645
Snö- och halkbekämpning	-13 406	-21 488
Drift och förbrukning, övrigt	-1 478	-2 118
Förbrukningsinventarier	-4 730	-15 906
Fordons- och maskinkostnader	-2 584	0
Vatten	-277 795	-221 834
Fastighetsel	-280 984	-106 903
Uppvärmning	-541 905	-757 499
Sophantering och återvinning	-5 030	-9 172
Förvaltningsarvode drift	-147 027	-269 255
Summa driftskostnader	-2 905 646	-3 257 908



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-1 425	-1 711
Förvaltningsarvode administration	-353 046	-206 753
IT-kostnader	-7 468	-7 834
Företagsförsäkringar	0	-1 500
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-49 750
Övriga förvaltningskostnader	-17 203	-22 576
Kreditupplysningar	-863	-1 397
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 273	-26 412
Representation	0	-510
Kontorsmateriel	-3 320	-9 592
Telefon och porto	-5 825	-22 228
Serviceavgifter	-8 436	0
Köpta tjänster	-206	0
Konsultarvoden	-4 463	-35 175
Bankkostnader	-2 280	-1 730
Advokat och rättegångskostnader	0	-43 750
Övriga externa kostnader	-1 250	-800
Summa övriga externa kostnader	-449 057	-431 718

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-48 325
Uttagsskatt	0	-22 124
Styrelsearvoden	-89 597	-87 013
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-4 500
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-22 302	-68 134
Summa personalkostnader	-114 899	-231 597



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-832 452	-832 452
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 860	-9 339
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-838 312	-841 791

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 783 145	86 783 145
Mark	20 488 139	20 488 139
	107 271 284	107 271 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 271 284	107 271 284

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 296 116	-7 463 664
	-8 296 116	-7 463 664

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-832 452	-832 452
	-832 452	-832 452

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 128 568	-8 296 116
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	98 142 715	98 975 168
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	77 654 576	78 487 029
Mark	20 488 139	20 488 139

Taxeringsvärden

Bostäder	126 870 000	115 800 000
Lokaler	653 000	1 325 000

Totalt taxeringsvärde

	127 523 000	115 125 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	84 347 000	68 868 000
--	------------	------------

varav mark

	43 176 000	46 257 000
--	------------	------------



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	156 601	156 601
Installationer	415 565	415 565
	572 166	572 166
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	572 166	572 166
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-147 697	-138 358
Installationer	-415 567	-415 565
	-563 264	-553 923
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 860	-9 339
Installationer	0	0
	-5 860	-9 339
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-153 557	-98 863
Installationer	-415 565	-415 565
	-569 122	-514 428
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-569 122	-514 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 044	8 904
Varav		
Maskiner och inventarier	3 044	8 904
Installationer	0	0

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	87 621	87 621
Kundfordringar	-69 476	-69 476
	18 145	18 145
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 145	18 145

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	795	42 628
	795	42 628
Summa övriga fordringar	795	42 628



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	144 235	60 293
Förutbetalda driftkostnader	0	3 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	81 243
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 748	58 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 123	54 682
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 105	257 796

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	47 045 000	47 195 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 995 000	-26 350 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 005 000	20 845 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,99%	2022-12-20	13 100 000,00	-13 100 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,44%	2023-03-01	0,00	13 100 000,00	0,00	13 100 000,00
HANDELSBANKEN	0,99%	2023-03-30	7 895 000,00	0,00	150 000,00	7 745 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-01	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2026-12-30	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
Summa			47 195 000,00	0,00	150 000,00	47 045 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden ska betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering den närmaste fem åren är 750 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek och Handelsbankens lån om 13 100 000 kr och 7 895 000 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 14 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	162 068	321 076
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	162 186	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	3 197
Summa skatteskulder	324 254	324 273

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	17 532	15 774
Avräkning hyror och avgifter	0	721
Summa övriga skulder	17 532	16 495

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	70	-1
Upplupna räntekostnader	26 273	60 042
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 501	0
Upplupna elkostnader	130 304	14 898
Upplupna vattenavgifter	70 591	29 294
Upplupna värmekostnader	63 107	119 608
Upplupna revisionsarvoden	22 500	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	188 515
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	416 131	421 238
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	730 477	858 594

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 960 000	57 960 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Ulrik Hagel

Hanna Eklöf

Jacqueline Siegenthaler

Fredrik Rosenlund

Alexander Dybler

Borevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor
Borevision





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haren i Krokslätt, org.nr. 769614-9355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haren i Krokslätt för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 anlagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haren i Krokslätt för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

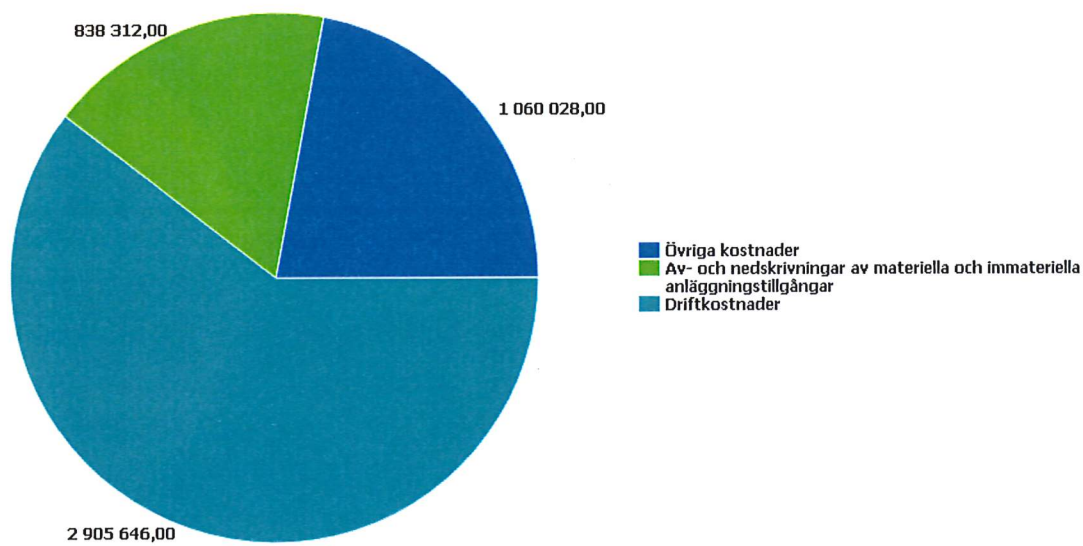
Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

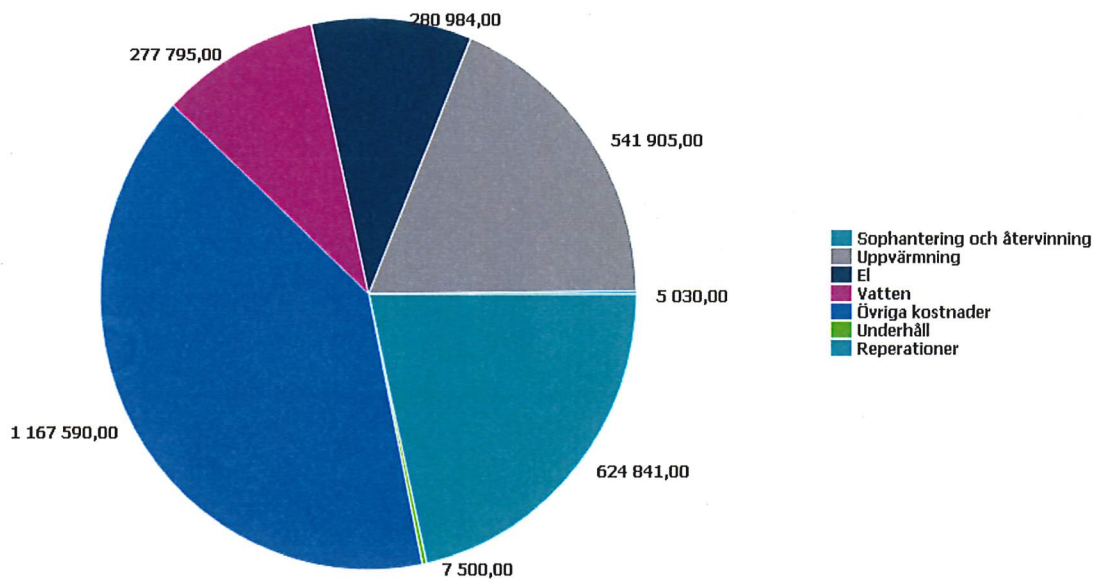
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 905 646	3 257 908
Övriga externa kostnader	449 057	431 718
Personalkostnader	114 899	231 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	838 312	841 791
Finansiella poster	496 072	564 868
Summa kostnader	4 803 986	5 327 883



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	3 683	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	7 153
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	8 565	16 562
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 725	37 772
Serviceavtal	16 835	0
Inre skötsel/städ grund	129 454	135 486
Inre skötsel/städ extra	0	18 532
Obligatoriska besiktningkostnader	0	8 593
Bevakningskostnader	6 394	16 084
Övriga utgifter för köpta tjänster	131 772	47 645
Snö- och halkbekämpning	13 406	21 488
Rep bostäder utg för köpta tj	59 043	106 669
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	187 225	85 513
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	170 984	10 000
Rep installationer utg för köpta tj	0	76 835
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 500	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	32 380
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	23 676
Rep install utg för köpta tj El	6 140	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 894	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1 366
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 328	0
Övriga Reparationer	7 987	7 313
Vattenskador	184 740	353 900
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 500	0
UH installationer utg för köpta tj	0	25 910
Fastighetsel	280 984	106 903
Uppvärmning	541 905	0
Fjärrvärme	0	757 499
Vatten	277 795	221 834
Sophämtning	5 030	9 172
Fastighetsförsäkring	87 170	156 293
Samfällighetsavgifter	355 095	507 000
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	238 913	232 193
Extradebiteringar teknisk förvaltning	3 600	0
Underhållsplanering	0	53 750
Övriga fastighetskostnader	1 478	2 118
Fastighetsskatt	162 186	162 362
Förbrukningsmaterial	0	15 906
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 730	0
Övriga kostnader för transportmedel	2 584	0
Summa driftkostnader	2 905 646	3 257 908



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	5 549 kvm	5 549 kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	1	3
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	42
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1	0
Fastighetsel	51	19
Fastighetsförsäkring	16	28
Fastighetsskatt	29	29
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	1	0
Fjärrvärme	0	137
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	3
Inre skötsel/städ extra	0	3
Inre skötsel/städ grund	23	24
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2
Rep bostäder utg för köpta tj	11	19
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	31	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	34	15
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4
Rep install utg för köpta tj Värme	0	6
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	14
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Samfällighetsavgifter	64	91
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	2	4
Sophämtning	1	2
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	7
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	5
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhållsplanering	0	10
Uppvärmning	98	0
Vatten	50	40
Vattenskador	33	64
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	1

Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	1	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	1	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	24	9
Summa driftkostnader	523,63	587,12



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860