

Årsredovisning

Brf Harsyran

Org.nr 769619-5150

Styrelsen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse 2022

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av varmvatten till de boende. From. 1/1 2022 redovisas moms för individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Älta 14:27 i Nacka kommun med gatuadressen Stensövägen 20 - 22 138 30 Älta. På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar jämte souterrängvåning uppförd med 37 st lägenheter, ett styrelserum, lägenhetsförråd samt 2 cykelförråd. Lägenheterna fördelas enligt nedan.

10 st	2 rum och kök	559 kvm
18 st	3 rum och kök	1 471 kvm
9 st	4 rum och kök	827 kvm
Total bostadsyta uppgår till		2 857 kvm

Föreningen har 8 parkeringsplatser på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter hos Söderberg & Partners via Folksam och Anticimex tilläggsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning med oljeavskiljare samt markparkering med 9 platser.

Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 80 - garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

GA 79 - källsortering 37/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Vattenmyntan (36/121)

GA 78 - markparkering 9/36 platser med Brf Vattenmyntan (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende markparkering, dagvattenmagasin och brandbilsuppställningsplats.

Styrelse för tiden 1 jan - 8 juni

Lars Halldén	Ledamot	Ordf
Lill-Ann Sondal	Ledamot	
Åsa Södergren	Ledamot	
Kjell Bengtsson	Ledamot	
Marie-Louise Sigurdsson	Ledamot	
Hans Lindberg	Suppleant	

Styrelse för tiden 8 juni - 31 dec

Lars Halldén	Ledamot	Ordf
Lill-Ann Sondal	Ledamot	
Kjell Bengtsson	Ledamot	
Marie-Louise Sigurdsson	Ledamot	
Björn Jonason	Ledamot	
Hans Lindberg	Suppleant	
Babak Aledavood	Suppleant	

Revisor

Kirsi Kinanen Jansson	K Jansson Revision AB
Camilla Valgeborg	Revisorssuppleant

Valberedning

Ingen valberedning har valts

Firmatecknare

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

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022.

Styrelsen har under året haft 6 sammanträden (protokoll nr 87 -92) jämte konstituerande möte.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- KTC Control AB för internetanslutning av fastighetens tekniska system
- WIAB för fastighetsskötsel och jour
- Assars Trädgårdstjänst AB för snöröjning och trädgårdsskötsel
- Lindalens Städ och Tilläggstjänster AB för städning av allmänna utrymmen
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Telia Sverige AB för bredband/TV
- Boo Energi för elhandel
- Nacka Energi för elnät
- Ngenic Sverige AB för IMD-system för avläsning vatten/elförbrukning
- Vattenfall för fjärrvärme
- Elis Textil Service AB för entrémattor
- Kone AB för hissar (förlängd garanti och service)
- Kiwa Inspecta AB för hissbesiktning
- Handelsbanken för konton, bg och lån (Stadshypotek)
- Söderberg & Partners/Bostadsrätterna för fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
- Lövhagen UWS AB för service på underjordsbehållare för hushållssopor

7



Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse skett, föregående år 6.

Vid ingången av 2022 hade föreningen 58 medlemmar och vid utgången av 2022 56 medlemmar.

Verksamhet under 2022

IMD-systemet från Ngecic installerades under 2021 och mätningen och debiteringen påbörjades 1/1 2022. Systemet har under året fungerat bra och lägenheternas förbrukning var ca 85 000 kwh (65%) medan fastighetens gemensamma förbrukning låg på ca 45 000 kwh (35%)

Solcellerna har under 2022 producerat nästan 20 000 kwh som vi då sluppit köpa in till föreningen.

Föreningen lyckades få tillstånd ett avtal med JM angående fasadskadan där JM tog på sig att kostnadsfritt åtgärda skadan förutom föreningens konsultkonkostnader mm. Fasaden reparerades under hösten och vår nettokostnad för skadan blev ca 25 000 kr.

En ny energideklaration gjordes i maj där vår fastighet hamnade i näst högsta energiklass B.

Anticimex genomförde besiktning av samtliga lägenheter för kontroll av ev pågående vattenskador.

Föreningens tre lån på sammanlagt 24 300 000 kr omsattes den 1/12. Efter det mycket turbolenta ränteåret 2022 valde styrelsen att inte binda lånen. Vi omsatte lånen till en rörlig 3-månadersränta på 3,043% (Stibor) Detta medförde en kraftig ökning av räntekostnaderna vilket tillsammans med de ökade energikostnaderna har lett till att avgifterna till medlemmarna också måste höjas.

Verksamhet under kommande år

Utredning av byte av vårt styrsystem för undercentralen har fortsatt med offertförfrågningar från 4 leverantörer och under våren kommer offerter från dessa. Styrelsen har för avsikt att byta ut styrsystemet under sommaren. Det nya systemet kommer att medföra bättre möjligheter att optimera vår energianvändning och därigenom sänka våra framtida energikostnader.

En ny uppdaterad och förlängd underhållsplan enligt lagkrav på 50 år mot nuvarande 30 år tas fram under våren 2023.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året försämrats på grund av krig, ökade energikostnader, hög inflation med kraftigt ökade räntekostnader som följd.

Under året har därför inga nyinvesteringar gjorts i enlighet med föreninstämmans fastställande av årsredovisningen för 2021. Vi har dock förutom fasadskadan reparerat portarnas gångjärn för 25 000 kr och tvingats byta ut våra kodlås för 24 000 kr.

Våra elkostnader översteg budget med ca 45 000 kr. Kostnadsökningen startade i augusti och ser tyvärr ut att fortsätta även 2023 men föreningen kommer få tillbaka elstöd för 2021/2022, troligtvis till hösten.

Styrelsen beslöt att omsätta samliga lån på 24 300 000 kr den 1/12 till en rörlig 3-månadersränta på 3,043% (Stibor + 0,6%) samt att amorteringen slopas tillfälligt för 2023.

Våra räntekostnader beräknas stiga till ca 850 000 kr för 2023 men kan både bli lägre och tyvärr högre.

Föreningens driftsnetto, "verkliga resultat", för 2022 blev 476 992 kr.

17

SS B. 1/12

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Föreningens intäkter	2 143 194	1 874 507
Drifts- och övriga kostnader	-1 435 475	-1 339 642
Ränteintäkter	14	0
Räntekostnader	-193 823	-204 339
Resultat före avskrivningar	513 910	330 526 (se även sid 8 kassaflödesanalys)
Avskrivningar	-629 108	-603 030
Redovisat resultat efter avskrivningar	-115 198	-272 504 (se resultaträkning sid 6)
Bokföringspost avskrivning byggnader	592 190	592 190
Beräkning driftsnetto	476 992	319 686

Årsavgifter

Årsavgifterna justerades från 1/1 2022 för avgifter som tidigare ingick i årsavgiften men som nu debiteras separat på avin.

Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgifterna med 19%. Årsavgifterna höjs med 14% den 1 januari 2023.

Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el, kall- och varmvatten och erlägger en avgift varje månad för bredband/TV.

Jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 143	1 875	1 771	1 760	1 777
Res. efter finansiella poster (tkr)	-115	-273	-228	-317	-218
Balansomslutning (tkr)	100 927	101 582	101 754	102 253	102 885
Soliditet*	75%	75%	75%	75%	75%
Årsavgift bostäder kr/kvm**	593	538	493	493	497
Bankskuld kr/kvm boyta	8 505	8 610	8 715	8 820	8 925
Genomsnittlig skuldränta %	3,04	0,59	0,85	1,03	1,03
Räntekänslighet***	14,35%	16,01%	17,68%	17,89%	17,90%

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

** Beräknas på årsavgift per 31.12 för 2022 och 2021, 12 månader, för 2019 och 2020, 11 månader. För 2018, 10 månader.

Avgifter för internet/TV-avgifter och el- och vattenavgifter ingår ej.

*** Räntebärande skuld 31.12/årsavgift 31.12

Avsättning till underhåll

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna ske med minst 0,3% av byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Styrelsen föreslår en avsättning med 275 000 kr till reparationsfonden för yttre underhåll enligt underhållsplan och oförändrad avsättning till fonden för gemensamhetsanläggningen för källsortering (GA79) med 25 000 kr.



Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fonden	Fond för GA	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 538 000	50 002 000	1 338 609	125 000	-2 559 014	-272 504
Disp. av 2021 års resultat			145 450	25 000	-442 954	272 504
Årets resultat						<u>-115 198</u>
Belopp vid årets utgång	27 538 000	50 002 000	1 484 059	150 000	-3 001 968	-115 198

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 001 968
Årets resultat	<u>-115 198</u>
	-3 117 166

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	275 000
Till fond för gemensamhetsanl. avsätts	25 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-26 000
i ny räkning överförs	<u>-3 391 166</u>
	-3 117 166

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

4

Handwritten signature and a circular stamp with the letters "B" and "N" inside.

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	1 509 297			1 536 600	
Vattenavgifter	160 824			21 851	
Elavgifter	140 241			0	
Internet / TV-avgifter	97 680			97 680	
Hyresintäkter garage, p-platser	235 025	2 143 067		218 100	1 874 231
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	127	127		276	276
SUMMA INTÄKTER		<u>2 143 194</u>			<u>1 874 507</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 090 273	1		-1 010 168	
Administrationskostnader	-64 488			-64 158	
Fastighetsskatt	-67 995	-1 222 756	2	-31 288	-1 105 614
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-99 514			-16 718	
Underhåll	-26 000	-125 514		-129 550	-146 268
<u>Personalkostnader</u>		-87 205	3		-87 760
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnad		-629 108	4		-603 030
RÖRELSERESULTAT		78 611			-68 165
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter		14			0
Räntekostnader		-193 823			-204 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 198			-272 504
ÅRETS RESULTAT		<u>-115 198</u>			<u>-272 504</u>

4



BALANSRÄKNING

	<u>2022</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	57 992 338		4	58 570 847
Pågående arbete	0			24 375
Mark	42 000 000			42 000 000
Summa materiella anl.tillgångar		99 992 338		100 595 222
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	30 601		5	73 128
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	129 209		6	59 335
Summa kortfristiga fordringar		159 810		132 463
Kassa och bank		<u>775 114</u>		<u>878 339</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 927 262</u>		<u>101 606 024</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	27 538 000			27 538 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000			50 002 000
Yttre reparationsfond	1 484 059			1 338 609
Fond Gemensamhetsanläggning	150 000			125 000
Summa bundet eget kapital		79 174 059		79 003 609
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-3 001 968			-2 559 014
Årets resultat	-115 198			-272 504
Summa fritt eget kapital		<u>-3 117 166</u>		<u>-2 831 518</u>
SUMMA EGET KAPITAL		76 056 893		76 172 091
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		0	7	0
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	24 300 000			24 600 000
Leverantörsskulder	133 110			522 165
Egna skatteskulder	9 690			2 658
Övriga kortfristiga skulder	0			0
Förutbet. avgifter och hyror	249 598			163 504
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	177 971		8	145 606
		<u>24 870 369</u>		<u>25 433 933</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>100 927 262</u>		<u>101 606 024</u>



KASSAFLÖDESANALYS

	<u>22-01-01</u> <u>22-12-31</u>	<u>21-01-01</u> <u>21-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 611	-68 165
Avskrivningar	629 108	603 030
Erhållen ränta m.m.	14	0
Erlagd ränta	-193 823	-204 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 910	330 526
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	-27 348	-61 095
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	-389 054	415 962
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	125 491	8 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 999	693 570
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och fastigheter	-26 224	-234 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 224	-234 556
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Amortering av långfristiga lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring av likvida medel	-103 225	159 014
Likvida medel vid årets början	<u>878 339</u>	<u>719 325</u>
Likvida medel vid årets slut	775 114	878 339

4



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år

Fönster, dörrar, portar, el, ventilationskanaler, VVS 60 år

Tak, Balkonger, Hisskorg/gejdrar 50 år

Fasadputs 40 år

Solceller 25 år

Övriga byggnadsdelar 15 - 25 år.

Gemensam el- och vattenavläsning samt magnetfilter 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	29 278	28 752
Fastighetsskötsel extra tjänster	30 776	58 019
Trädgård	31 151	34 398
Snöröjning/parkering	28 274	26 881
Städ	39 800	38 274
Årliga besiktningar/konsultkostn	26 293	31 502
Hissar	43 720	39 720
Serviceavtal	18 993	11 790
El	245 719	121 431
Värme	143 787	143 336
Vatten	103 982	103 524
Internet / TV	103 425	103 332
Sophantering	49 452	55 923
Transport	894 650	796 882

		10(13)
Transport	894 650	796 882
Försäkring	53 704	47 718
Gemensamhetsanläggningar	90 286	119 940
Förbrukningsinventarier	0	5 568
Revisionsarvode	17 100	16 050
Medlemsträffar / stämma	25 388	690
Konsultarvoden	0	13 000
Övriga förvaltningskostnader	9 145	10 320
Advokatkostnader	0	0
SUMMA	1 090 273	1 010 168

NOT NR 2

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Mellan år 2017 och 2021 betalades 50% av den kommunala fastighetsavgiften. För 2021 var avgiften 729 kr/ lgh och för 2022 1 519kr/lgh.

Taxeringsvärde framgår av not 4.

Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Harsyrans andel utgör 5/18-delar av totalt taxeringsvärde.

Taxeringsvärde Älta GA:80	2022	2021
Byggnadsvärde Lokaler	4 245 000	1 547 000
		2022
Fördelat på	Brf Harsyran	5/18 1 179 167
	Brf Vattenmyntan	5/18 1 179 167
	Brf Stensötan	4/9 1 886 667
		4 245 000

NOT NR 3

Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelse	74 000	71 000
Arvoden, övriga	0	0
SUMMA ARVODEN	74 000	71 000
Sociala avgifter	13 205	16 760
SUMMA arvoden och sociala avgifter	87 205	87 760

NOT NR 4

Älta 14:27

	2021	2021
Taxeringsvärde Älta 14:27	84 400 000	60 600 000
Byggnadsvärde	64 000 000	43 000 000
Markvärde	20 400 000	17 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	84 400 000	60 600 000
Taxeringsvärde Älta GA:80 Harsyrans andel		
Byggnad	1 179 167	429 722
SUMMA totalt taxeringsvärde	85 579 167	61 029 722

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	84 400 000	60 600 000
Lokaler	1 179 167	429 722

38



Bokfört värde:

Byggnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anskaffningsvärde	63 020 000	63 020 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	63 020 000	63 020 000
Årets avskrivningar	-4 916 784	-4 324 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-592 190</u>	<u>-592 190</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>-5 508 974</u>	<u>-4 916 784</u>
	<u>57 511 026</u>	<u>58 103 216</u>

Gemensam el- och vattenavläsning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Införskaffat under året	210 181	210 181
Ingående ackumulerade avskrivningar	2 000	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 218</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>-21 218</u>	<u>0</u>
	<u>190 963</u>	<u>210 181</u>

Solceller

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	271 000	271 000
Årets avskrivningar	-13 550	-2 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 840</u>	<u>-10 840</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>-24 390</u>	<u>-13 550</u>
	<u>246 610</u>	<u>257 450</u>

Magnetitfilter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	48 599	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 860</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>-4 860</u>	<u>0</u>
	<u>43 739</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>57 992 338</u>	<u>58 570 847</u>

Mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anskaffningsvärde	42 000 000	42 000 000
BOKFÖRT VÄRDE MARK	<u>42 000 000</u>	<u>42 000 000</u>

Övriga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
NOT NR 5		
Skatteverket	84	91
Momsfordran	4 811	49 361
Brf Vattenmyntan	7 750	7 891
Brf Älta Sjöängen	15 500	15 785
Brf Stensötan i Nacka	1 465	0
Fordran medlem	<u>991</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>30 601</u>	<u>73 128</u>

NOT NR 6

	<u>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbet försäkringspremier	18 215	17 273
Förutbet internet/TV-kostnader	8 614	8 671
Ber uppl intäkt vatten	32 720	6 436
Ber uppl intäkt el	41 105	0
Bostadsrätterna	5 410	5 330
KTC Control	2 145	625
Brf Stensötan i Nacka	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
SUMMA	129 209	59 335

NOT NR 7

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2023.03.01	3,043%	7 800 000
Stadshypotek	2023.03.01	3,043%	8 700 000
Stadshypotek	2023.03.01	3,043%	<u>7 800 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			24 300 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-24 300 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>0</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			24 300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0

NOT NR 8

	<u>Uppl. kostn./förutb.intäkter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna räntekostnader	61 622	11 931
Uppl revisionsarvoden	17 100	16 000
Uppl styrelsearvoden	73 000	71 000
Uppl sociala avgifter	22 900	22 300
Övriga upplupna kostnader	3 349	0
Rörbjörnen	<u>0</u>	<u>24 375</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	177 971	145 606

NOT NR 9

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

NOT NR 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023. Styrelsen har ännu ej beslutat hur stödet kommer att användas.



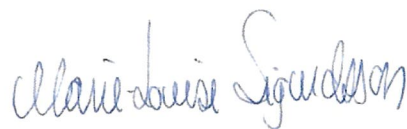
Ålta 2023 -



Lars Halldén



Lill-Ann Sondal



Marie-Louise Sigurdsson



Kjell Bengtsson



Björn Jonason

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

18/4-23



Kirsi Jansson
Godkänd Revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harsyran
Org.nr 769619-5150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harsyran 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den 18 april 2023



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor