



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Havrekornet 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Havrekornet 1 med säte i Mölndal org.nr. 769615-9719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	förråd	77
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 631
13	lägenheter (hyresrätt)	941
129	p-platser	0
Totalt 283 objekt		10 649

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 23 st 1 rok,
- 54 st 2 rok,
- 61 st 3 rok,
- 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Sanela Kacapor	Ledamot	2024-12-23
Gavin Jeffries	Ledamot	
Ewa Forsblad	Ledamot	
Annika Larsson	Ledamot	
Maria Jögi	Ledamot	
Maria Alm	Ledamot	
Jennie Olausson	Ledamot	
Linnéa Kiiskinen	Ledamot	
Sebastian Sundqvist	Suppleant	
Linnea Svensson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gavin Jeffries, Jennie Olausson, Ewa Forsblad, Maria Alm, Sebastian Sundqvist och Linnea Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Anne Wallin vald av föreningen, samt Emil Persson hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Axel Kåberger och Lars Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%,
En förändring av årsavgiften med +5,0% per 2025-01-01 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 statusbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-12.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5–10 åren:

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 standardrenoveringar medan en tredje – som var kraftigt nikotinskadad – har totalrenoverats. 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 robotgränsklippare 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 gårdsrenoveringen 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. Bredbandshastigheten 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 värmeinjusterings 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 låscylindrar till en ny typ, detta för att höja säkerheten, det har under åren varit många nycklar i omlopp och patentet på de gamla låscylindrarna 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.

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 om de kommer att genomföras i sin helhet, delvis, eller eventuellt skjutas upp – beroende på både ekonomiska förutsättningar och tillgång till tid för att genomföra arbetet.

Vissa av de åtgärder som övervägs är omfattande och kostsamma, och beslut om huruvida dessa ska genomföras före 2030 har ännu inte fattats. De finns dock med i långtidsplaneringen eftersom det finns en tydlig intention att genomföra dem i framtiden, 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 vi 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 utbyte av aluminiumfasader på byggnadens utsida samt mot innergården.
- Underhåll och utbyte av utvalda betong- och asfaltsytor kring byggnaden.
- Underhåll av hängrännor, stuprör samt rensning av avledningssystem.
- Målning av utvalda balkongplattor i betong.
- Underhåll av takpannor samt genomförande av takinspektioner vid behov av uppdateringar.
- Målning av cykelrum och förrådsutrymmen.
- Målning och löpande underhåll av tvättstugan.
- Rengöring av samtliga ventilationskanaler.
- Uppgradering av belysning i gemensamma utrymmen.

- Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare.
- Kontroll och vid behov utbyte av fönster och balkongdörrar

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 28 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	228	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 543	7 185	6 905	6 593	6 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 182	8 166	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	164	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	730	668	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	859	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 647	8 125	7 645	7 557	6 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	-734	-394	-382	-10 863	-2 888
Soliditet, %	53	51	50	51	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i Not 1. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt stora underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 550 745 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	80 413 273	0	2 636 080	83 049 353
Upplåtelseavgifter, kr	13 510 654	0	4 853 920	18 364 574
Underhållsfond, kr	846 100	0	490 055	1 336 155
S:a bundet eget kapital, kr	94 770 027	0	7 980 055	102 750 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 556 298	-394 128	-490 055	-22 440 481
Årets resultat, kr	-394 128	394 128	-734 492	-734 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 950 426	0	-1 224 547	-23 174 973
S:a eget kapital, kr	72 819 601	0	6 755 508	79 575 109

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 966 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 475 945 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	-22 440 481
Årets resultat, kr	-734 492
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 174 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 300 200
Balanseras i ny räkning, kr	-23 457 773

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



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 647 348	8 124 552
Övriga rörelseintäkter		11 208	147 834
Summa Rörelseintäkter		8 658 556	8 272 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 620 960	-5 837 870
Övriga externa kostnader		-397 437	-249 038
Personalkostnader	Not 4	-301 779	-279 095
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 111 683	-1 111 683
Summa Rörelsekostnader		-7 431 860	-7 477 686
Rörelseresultat		1 226 696	794 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 168	48 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 058 356	-1 237 474
Summa Finansiella poster		-1 961 188	-1 188 828
Resultat efter finansiella poster		-734 492	-394 128
Resultat före skatt		-734 492	-394 128
Årets resultat		-734 492	-394 128



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 5141 298 134	142 391 571
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6114 008	132 254
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>	141 412 142	142 523 825
Summa Anläggningstillgångar	141 412 142	142 523 825

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	2 517	6 326
Övriga kortfristiga fordringar	108	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7161 118	130 930
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	163 743	137 288
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	8 961 446	1 285 618
<i>Summa Kassa och bank</i>	8 961 446	1 285 618
Summa Omsättningstillgångar	9 125 189	1 422 906
Summa Tillgångar	150 537 331	143 946 731

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 413 927	93 923 927
Fond för yttre underhåll	1 336 155	846 100
Summa Bundet eget kapital	102 750 082	94 770 027

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-22 440 481	-21 556 298
Årets resultat	-734 492	-394 128
Summa Ansamlad förlust	-23 174 972	-21 950 426

Summa Eget kapital

79 575 109 72 819 601

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	42 350 000	45 350 000
Summa Långfristiga skulder		42 350 000	45 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 823 000	23 850 000
Leverantörsskulder		538 525	181 894
Skatteskulder		14 170	30 761
Övriga kortfristiga skulder		170 221	144 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	1 066 307	1 570 153
Summa Kortfristiga skulder		28 612 222	25 777 130

Summa Skulder

70 962 222 71 127 130

Summa Eget kapital och skulder

150 537 331 143 946 731



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 226 696	794 700
<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	97 168	48 646
Erlagd ränta	-1 884 802	-1 237 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 745	717 555
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 455	-61 754
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-311 462	377 999
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-337 917	316 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 829	1 033 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-8 629 679
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 629 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	7 490 000	4 035 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-27 000	2 700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 463 000	6 735 000
Årets kassaflöde	7 675 829	-860 880
Likvida medel vid årets början	1 285 618	2 146 498
Likvida medel vid årets slut	8 961 446	1 285 618



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 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 030 838	6 435 245
	Hyror bostäder	939 708	1 198 299
	Hyror lokaler	17 500	10 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	526 661	475 418
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	71 430	5 389
	Övriga primära intäkter	61 211	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 647 348	8 124 551
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 647 348	8 124 551

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-315 242	-460 046
	Snö och halk-bekämpning	-75 539	0
	Reparationer	-250 240	-318 718
	Planerat underhåll	-1 300 215	-1 475 945
	Försäkringsskador	-100	0
	EI	-197 460	-251 313
	Uppvärmning	-1 093 829	-962 683
	Vatten	-352 785	-370 103
	Sophämtning	-253 018	-301 242
	Fastighetsförsäkring	-293 875	-270 278
	Kabel-TV och bredband	-179 331	-176 999
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-223 613	-230 335
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 052 508	-1 020 208
	Övriga driftkostnader	-33 206	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 620 960	-5 837 870
Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-229 200	-210 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Sociala avgifter	-68 079	-63 095
	Övriga personalkostnader	-1 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-301 779	-279 095

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 664 849	99 748 075
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 003 129	44 003 129
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 757 871	1 757 871
	Årets investeringar	0	8 916 774
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 425 849	154 425 849
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 034 279	-10 940 842
	Årets avskrivningar	-1 093 437	-1 093 437
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 127 716	-12 034 279
	<i>Utgående redovisat värde</i>	141 298 133	142 391 570
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	178 000 000	178 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	411 148	318 661
	Årets investeringar	0	92 487
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	411 148	411 148
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-278 894	-260 648
	Årets avskrivningar	-18 246	-18 246
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-297 140	-278 894
	<i>Utgående redovisat värde</i>	114 008	132 254
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	86 963	82 435
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 155	48 495
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	161 118	130 930

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB 3	2,05%	2025-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB 3	3,75%	2025-03-30	11 150 000	0
Swedbank autogiro	2,53%	2027-04-23	21 200 000	0
Stadshypotek AB	4,04%	2025-02-28	2 673 000	27 000
Stadshypotek AB 3	3,51%	2027-01-30	21 150 000	0
			69 173 000	27 000
Långfristig del			42 350 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 823 000	
Kortfristig del			26 823 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			27 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			108 000	
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 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	714 040	656 342
Upplupna räntekostnader	173 554	66 191
Övriga upplupna kostnader	178 713	847 620
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 066 307	1 570 153

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.

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 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2024 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 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

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.

Mölnadal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anne Wallin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Havrekornet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GAVIN JEFFRIES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:38:23



ANNIKA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:59:28



EWA FORSBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:54:39



MARIA ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:40:04



JENNIE OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:16:10



MARIA JÖGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:53:24



LINNÉA KIISKINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:03:12



ANNE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:05:33



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:12:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Havrekornet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:06:18



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:12:07



HSB – där möjligheterna bor