

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Haren i Krokslätt
Org nr: 769614-9355

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollsförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt 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
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Haren i Krokslätt får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 834 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 484 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 fullvärdförsäkrad 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	127 523 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,57 % 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
Möln dal 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

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 202 tkr och planerat underhåll för 336 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 underhållskostnaden.

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
Ny maskiner i tvättstuga	2022
Ny energideklaration	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer Porttelefoner , trapphus mm	319 980
Balkongdörr	16 069

Planerat underhåll	År
Yttertak, fasader, Värmesystem mm	2024



Ordförande har ordet

Under 2023 har föreningen drabbats av en större vattenskada i en affärslokal. Skadan är åtgärdad och i början av 2024 kommer statusen på lokalen vara ett stort lyft för hela föreningen.

Föreningens bredband har uppgraderats till 250/250 till lägre kostnad för föreningsmedlemmar. Detta innebär en femdubblad hastighet och det finns idag fiber till fastigheten som innebär att ännu högre hastigheter är möjliga för de medlemmar som vill ha detta.

Belysning är bytt i alla gemensamma utrymmen till energieffektiva ledarmaturer som nu tänder sig automatisk. De åtgärder som planerades att göras under 2023, framförallt takprojekt och fasadrenovering har varit tvungna att skjutas upp på framtiden på grund av offertpris, utförandetid och ekonomis läge.

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
Lukas Folkesson	Ledamot	2025
Arvid Lindqvist	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Edvard Eriksson	Suppleant	2024
Sara Tviksta	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2024

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevison Revisionsbyrå	Revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Rosenlund	2024
Hanna Andersson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förening har drabbats av en större vattenskada under 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 929 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 609	5 161	4 919	4 825	4 871
Resultat efter finansiella poster*	-2 318	464	-353	-820	-851
Soliditet %*	52	53	53	52	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	94	93	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	929	843	802	780	761
Energikostnad kr/kvm*	182	178	176	153	169
Sparande kr/kvm*	-186	212	83	18	6
Skuldsättning kr/kvm*	7 591	7 615	7 639	7 663	7 688
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 067	8 093	8 119	8 145	8 170
Räntekänslighet %*	8,7	9,6	10,1	10,4	10,7

*obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningen har redovisat ett negativt resultat delvis på grund av att de haft vattenskada vilket har orsakat stora driftkostnader. Föreningen kommer under 2024 få försäkringsersättning för dessa skador. Föreningen har fortsatt tillräckligt med resurser för att kunna möta sina ekonomiska åtagande på ett stabilt sätt.

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Årets negativa nyckeltal beror på stora negativa reparationskostnader (vattenskada).



Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	2 631 705	-20 609 643	464 264
Disposition enl. årsstämmobeslut					464 264	-464 264
Reservering underhållsfond				2 280 000	-2 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-336 049	336 049	
Årets resultat						-2 318 458
Vid årets slut	60 514 429	11 391 959	0	4 575 656	-22 089 330	-2 318 458

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 145 379
Årets resultat	-2 318 458
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	336 049

Summa	-24 407 788
--------------	--------------------

Att balansera i ny räkning i kr	- 24 407 788
--	---------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 609 468	5 160 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 689	107 311
Summa rörelseintäkter		5 685 157	5 268 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 175 947	-2 905 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-567 569	-449 057
Personalkostnader	Not 6	-136 897	-114 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-833 974	-838 312
Summa rörelsekostnader		-6 714 388	-4 307 913
Rörelseresultat		-1 029 231	960 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 856	22 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 293 084	-518 440
Summa finansiella poster		-1 289 228	-496 072
Resultat efter finansiella poster		-2 318 458	464 264
Årets resultat		-2 318 458	464 264



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	97 310 263	98 142 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 522	3 044
Summa materiella anläggningstillgångar		97 311 784	98 145 759
Summa anläggningstillgångar		97 311 784	98 145 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	18 205	18 145
Övriga fordringar	Not 11	21 410	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	397 766	147 105
Summa kortfristiga fordringar		437 381	166 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 284 639	4 187 651
Summa kassa och bank		3 284 639	4 187 651
Summa omsättningstillgångar		3 722 020	4 353 696
Summa tillgångar		101 033 804	102 499 454



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	71 906 388	71 906 388
Fond för yttre underhåll	4 575 656	2 631 705
Summa bundet eget kapital	76 482 044	74 538 093
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−22 089 330	−20 609 643
Årets resultat	−2 318 458	464 264
Summa fritt eget kapital	−24 407 788	−20 145 379
Summa eget kapital	52 074 256	54 392 714
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 745 000
Summa långfristiga skulder	46 745 000	26 050 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	150 000
Leverantörsskulder		258 174
Skatteskulder	Not 14	331 494
Övriga skulder	Not 15	7 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 467 119
Summa kortfristiga skulder	2 214 548	22 056 740
Summa eget kapital och skulder	101 033 804	102 499 454



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 318 458	464 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	833 974	838 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 484 484	1 302 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-271 337	152 524
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 002 808	-272 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-753 012	1 182 974
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	-903 012	1 032 974
Likvidamedel vid årets början	4 187 651	3 154 677
Likvidamedel vid årets slut	3 284 639	4 187 651



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
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 395 464	4 903 113
Hyror, bostäder	179 928	175 410
Hyror, lokaler	143 986	140 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-70 713	-62 028
Rabatter	-44 401	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 580	0
Debiterad fastighetsskatt-	624	3 744
Summa nettoomsättning	5 609 468	5 160 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	0	240
Övriga ersättningar	43 928	32 408
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Erhållna statliga bidrag	20 229	0
Övriga rörelseintäkter	11 537	1 752
Försäkringsersättningar	0	72 909
Summa övriga rörelseintäkter	75 689	107 311

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-336 049	-7 500
Reparationer	-2 201 509	-624 841
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 308	-162 186
Samfällighetsavgifter	-590 303	-355 095
Försäkringspremier	-247 270	-87 170
Kabel- och digital-TV	-240 186	-238 913
Serviceavtal	-36 450	-16 835
Bevakningskostnader	-3 393	-6 394
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-131 772
Snö- och halkbekämpning	-7 430	-13 406
Ersättningar till hyresgäster	-7 709	0
Drift och förbrukning, övrigt	-3 436	-1 478
Förbrukningsinventarier	-3 841	-4 730
Fordons- och maskinkostnader	-95	-2 584
Vatten	-274 306	-277 795
Fastighetsel	-115 178	-280 984
Uppvärmning	-733 023	-541 905
Sophantering och återvinning	-7 763	-5 030
Förvaltningsarvode drift	-198 699	-147 027
Summa driftskostnader	-5 175 947	-2 905 646



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 656	-1 425
Förvaltningsarvode administration	-367 120	-353 046
Lokalkostnader	-600	0
IT-kostnader	-14 458	-7 468
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-112 913	-17 203
Kreditupplysningar	-27	-863
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 826	-24 273
Kontorsmateriel	-3 808	-3 320
Telefon och porto	-811	-5 825
Medlems- och föreningsavgifter	-576	0
Serviceavgifter	-576	-8 436
Köpta tjänster	1	-206
Konsultarvoden	0	-4 463
Bankkostnader	-2 903	-2 280
Övriga externa kostnader	-2 545	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-567 569	-449 057

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-99 000	-89 597
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-37 897	-22 302
Summa personalkostnader	-136 897	-114 899



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-832 452	-832 452
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 522	-5 860
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-833 974	-838 312

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 128 569	-8 296 116
	-9 128 569	-8 296 116

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 961 021	-9 128 568
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

97 310 263	98 142 715
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	76 822 124	77 654 576
Mark	20 488 139	20 488 139

Taxeringsvärden

Bostäder	126 800 000	126 800 000
Lokaler	723 000	723 000

Totalt taxeringsvärde

127 523 000	127 523 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>84 347 000</i>	<i>84 347 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>43 176 000</i>	<i>43 176 000</i>
-------------------	-------------------



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-153 557	-147 697
Installationer	-415 567	-415 565
	-569 124	-563 262
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	1 522	-5 860
Installationer	0	0
	1 522	-5 860
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-155 079	-153 557
Installationer	-415 565	-415 565
	-570 644	-569 122
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-570 644	-569 122
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 522	3 044
Varav		
Maskiner och inventarier	1 522	3 044
Installationer	0	0

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	87 681	87 621
Kundfordringar	-69 476	-69 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 205	18 145

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 410	795
Summa övriga fordringar	21 410	795



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 517	144 235
Förutbetalda driftkostnader	3 698	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 192	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 863	1 748
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	646	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 850	1 123
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	397 766	147 105

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 895 000	47 045 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-20 995 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 745 000	26 050 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,38%	2025-03-01	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-01	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-03-30	7 745 000,00	0,00	150 000,00	7 595 000,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2026-12-30	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
Summa			47 045 000,00	0,00	150 000,00	46 895 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 14 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	162 186	162 068
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	169 308	162 186
Summa skatteskulder	331 494	324 254

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	7 761	17 532
Summa övriga skulder	7 761	17 532

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	70
Upplupna räntekostnader	56 221	26 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	676 451	1 501
Upplupna elkostnader	16 786	130 304
Upplupna vattenavgifter	0	70 591
Upplupna värmekostnader	186 441	63 107
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 355	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	493 366	416 131
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 467 119	730 477

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 960 000	57 960 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möndal

Ulrik Hagel

Hanna Eklöf

Jacqueline Siegenthaler

Arvid Lindqvist

Lukas Folkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision i Sverige AB

Emil Persson
Ordinarie revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 antagandet 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 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, 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 Bostadsrättsföreningen Haren i Krokslätt för räkenskapsåret 2023 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 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.

Möln dal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 175 947	2 905 646
Övriga externa kostnader	567 569	449 057
Personalkostnader	136 897	114 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	833 974	838 312
Finansiella poster	1 289 228	496 072
Summa kostnader	8 003 615	4 803 986



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	3 683
Fastighetsskötsel extra	33 392	8 565
Utemiljö extra	0	1 725
Serviceavtal	36 450	16 835
Städ grund	161 733	129 454
Städ extra	3 574	0
Bevakningskostnader	3 393	6 394
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	131 772
Snö- och halkbekämpning	7 430	13 406
Rep bostäder utg för köpta tj	39 101	59 043
Rep lokaler utg för köpta tj	8 969	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	187 225
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	62 005	170 984
Rep installationer utg för köpta tj	18 293	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	110 241	2 500
Rep install utg för köpta tj Värme	116 319	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 363	0
Rep install utg för köpta tj El	0	6 140
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	16 533	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 602	4 894
Rep huskropp utg för köpta tj	8 572	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 277	1 328
Övriga Reparationer	0	7 987
Försäkringsskador	1 806 235	184 740
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	7 500
UH installationer utg för köpta tj	311 447	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 500	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	6 033	0
UH huskropp utg för köpta tj	16 069	0
Fastighetsel	115 178	280 984
Uppvärmning	733 023	541 905
Vatten	274 306	277 795
Sophämtning	7 763	5 030
Fastighetsförsäkring	247 270	87 170
Ersättningar till hyresgäster	7 709	0
Samfällighetsavgifter	590 303	355 095
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	240 186	238 913
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	3 600
Övriga fastighetskostnader	3 436	1 478
Fastighetsskatt	169 308	162 186
Förbrukningsinventarier	3 841	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 730
Övriga kostnader för transportmedel	95	2 584
Summa driftkostnader	5 175 947	2 905 646



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	5 995 kr/kvm	5 995 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	40
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	1
Fastighetsel	19	47
Fastighetsförsäkring	41	15
Fastighetsskatt	28	27
Fastighetsskötsel extra	6	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	1
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	301	31
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	7	10
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10	29
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	31
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	19	0
Rep installationer utg för köpta tj	3	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Samfällighetsavgifter	98	59
Serviceavtal	6	3
Snö- och halkbekämpning	1	2
Sophämtning	1	1
Städ extra	1	0
Städ grund	27	22
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
UH huskropp utg för köpta tj	3	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	52	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	1	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	122	90
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	0	0
Vatten	46	46
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1
Övriga kostnader för transportmedel	0	0



Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	22
Summa driftkostnader	863,38	484,68



BRF Haren i Krokslätt

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Haren i Krokslätt i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860