

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Haren i Krokslätt  
Org nr: 769614-9355





---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Haren i Krokslätt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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 842 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 489 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 123 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
36	36	30	102

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler
3	2

Total bostadsarea:	5 549 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	182 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	183 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	3 391 m <sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Great Security	Porttelefoni
Klarin Lundin	Städning
Mölnalds Energi	Fjärrvärme och el
Riksbyggen	Ekonomisk/ teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och larm
WeFix	Trädgård/snöröjning

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 698 tkr och planerat underhåll för 26 tkr.

**Underhållsplan:**

Föreningen har haft en tioårig underhållsplan. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen har beslutat att göra en total besiktning och genomgång av fastigheten under 2022 och därefter besluta om framtida underhåll.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

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

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer	25 910





## Kommande planerade arbeten

Prioriterat för de kommande fem åren är strategiska åtgärder som syftar till att minimera risk för skador samt för att optimera och driftsäkra fastigheten. Bland annat har behov identifierats gällande ny utrustning i tvättstugorna för att säkerställa tillförlitlig och energieffektiv drift.

Under det gångna året har styrelsens kunskap gällande fastigheten kontinuerligt byggts på, men för att säkerställa att det föreligger tillräckligt beslutsunderlag för att rätt kunna prioritera kommande underhåll och investeringar så kommer en omfattande utredning av den aktuella statusen på tak, samt behov av och möjligheter till dränering att genomföras. Underhållsplanen kommer att uppdateras och revideras i enlighet med resultaten av utredningen.

Slutförande av relining gällande Åbäcksgatan 4 kommer om möjligt att samordnas med kommande dräneringsåtgärder.

Slutförande av ventilationsåtgärder gällande Åbäcksgatan 4 kommer om möjligt att samordnas med eventuella takarbeten.

Från och med den 1 januari 2022 inkluderar Brf Haren i Krokslätt även ett driftavtal i förvaltningspaketet med Riksbyggen. Syftet är förbättrad samordning och optimering av driften gällande värme, vatten och varmvatten, samt ventilation, både för att sänka föreningens kostnader och för att kunna minska föreningens klimatpåverkan.

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jacqueline Siegenthaler	Ordförande	2022
Mathilda Orell	Sekreterare	2022
Alexander Dybler	Vice ordförande	2023
Fredrik Sundberg	Ledamot	2022
Natasha Högberg	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Rosenlund	Suppleant	2023
Martin Johansson	Suppleant	2022
Sara Ågren Tviksta	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Arthur Kozak BoRevision AB	Extern revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mathilda Johansson	2022
Erik Regmer	2022

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Styrelsen har sammanträtt 35 gånger under 2021. Därutöver har arbete fördelats i arbetsgrupper inom styrelsen. Styrelsens målsättning under året har varit att skapa en grund för att arbeta framåt med förebyggande underhåll och långsiktiga investeringar. Bland annat kan nämnas följande vidtagna åtgärder:

### Stadgar

I samband med årsstämman i april 2022 antog föreningen nya stadgar.

### Förvaltning

Under det gångna året har styrelsen gjort stora ansträngningar för att kartlägga och dokumentera status i fastigheten, inklusive en översyn av föreningens förvaltning. Styrelsen lät upprätta en underhållsplan utifrån kunskapsstatus vintern 2021 som utgångspunkt för vidare planering och budgetarbete.

Föreningen har under det senaste decenniet haft egen heltidsanställd personal (vicevärd). En inventering av föreningens behov med inriktning på långsiktigt hållbar förvaltning samt en genomlysning av därmed förknippade kostnader och nya arbetssätt inom styrelsen med bland annat fördelat ansvar i arbetsgrupper exempelvis gällande teknikfrågor, administration och avtal, uthyrning, samt IT och GDPR resulterade i att personalen sades upp på grund av arbetsbrist. Ett nytt förvaltningsavtal har träffats med Riksbyggen avseende fastighetsskötsel samt ekonomisk och teknisk förvaltning. Detta avtal startade den 1 juli och har bidragit till att föreningen kunnat sänka kostnaderna för fastighetsförvaltning samtidigt som föreningen får tillgång till bred fackkunskap inom flera områden.

Ovanstående åtgärder ses dessutom som viktiga steg i att förbättra förutsättningarna för demokratiskt inflytande i föreningen. Genom att stärka styrelsestödet öppnar föreningen upp för att engagerade medlemmar, också utan omfattande tidigare styrelseerfarenhet eller fackkunskaper, ska kunna delta aktivt i styrelsearbetet.

### Inspektioner

Brand- och elinspektion genomfördes under försommaren i fastigheten för att säkerställa att inga allvarliga brister föreligger.

### Skador

Föreningen har drabbats av vattenskador under året. Två berör tak eller takbalkong, vilket betonar vikten av vidare utredning av takets status.

### Tvättstugor

En tvättmaskin har bytts ut under året till en snabbare och robustare maskin. Ett nytt digitalt bokningssystem har införts i föreningen. Utöver ökad service till medlemmarna bidrar bokningssystemet till att ge en god bild över hur stort behovet är av tvättstugor i föreningen och utgör ett bra beslutsunderlag för framtida investeringar. En tvättstuga (av sammanlagt sex st) har stängts, behovet täcks väl med hjälp av övriga tvättstugor.



## GDPR

Styrelsen har aktivt arbetat med GDPR under det gångna året. Styrelsen har bland annat inventerat sin dokumentation för att se över vilka personuppgifter som funnits sparad i föreningen utöver den information och medlemslistor som hanteras av Riksbyggen på ett säkert sätt.

Styrelsen har identifierat att övrig hantering av personuppgifter främst sker vid kommunikation med medlemmar via e-post. Fokus har därför varit att strukturera processen kring e-post där styrelsen övergått från att använda privata adresser till specifika adresser för styrelsearbete. Styrelsens administratör handlägger dessa konton och när en styrelsemedlem lämnar styrelsen ska all korrespondens raderas i sin helhet i samband med att uppdraget och kontot avslutas.

## Gemensamhetsaktivitet

Föreningen genomförde en gemensam städdag under våren där fokus var att städa föreningens källare. Det blev en mycket lyckad dag med stor uppslutning, vackert väder, korvgrillning, fika och glada skratt, samt vid dagens slut: en bräddfyllt container.

## Samfällighetsföreningen Haren

Brf Haren i Krokslätt innehar ordförandeskapet i samfällighetsföreningen Haren sedan årsstämman i mars 2021. Samarbete och samverkan i Samfällighetsföreningen Haren har kunnat stärkas under denna period. Bland annat pågår processen gällande en modernisering av stadgarna, första beslutet av två är fattat. En budget har för första gången tagits fram för föreningen och en underhållsplan planeras efter att utredning gällande dräneringsbehov av fastigheten färdigställts.

## Hållbarhetsarbete miljö

Ett viktigt skäl till ny inriktning avseende driften av fastigheten är att på sikt kunna vidta väl avvägda åtgärder för att minimera energiåtgången i fastigheten. Föreningen har under året kunnat sänka vattenförbrukningen med ca 20% genom att byta ut en defekt VVC-pump. Det har emellertid visat sig att det ytterligare går att förstärka VVC-systemet. På så sätt kan både vatten- och värmeförbrukning ytterligare sänkas.

Föreningen har i samarbete med Mölndals stad, delat ut fettrattar till alla hushåll för att undvika fettproppar som skadar avloppssystemet och kan ge upphov till översvämningar och vattenskador.

Sophantering hanteras av Samfällighetsföreningen Haren. I de två soprummen finns ett stort utbud av sopsorteringskärl.

## **Ordförande har ordet**

Krokslätt är fantastiskt!

Jag som trivs både i skog och mark och i staden kunde inte gärna bo bättre:

Jag har tio minuter på cykel till centrala Göteborg och något kortare till Mölndals centrum. Safjällets naturskyddsområde finns runt hörnet och på mindre än en halvtimme har jag till fots tagit mig till närmsta badsjö: Norra Långevattnet där jag också kan kliva på Bohusleden för vandring ända till Norge om jag vill. Tillgång runt knuten till både spårvagnar och bussar gör att jag knappast behöver bil, men skulle jag göra det så finns det bilpooler i närheten och god möjlighet till parkering för egen bil. Gården som vi delar med Brf Haren 15 är en skön oas på sommaren med planteringar och gräsmattor där vi som bor runt gården kan mötas och till jul glittrar julgranen. Brf Haren i Krokslätt är fantastisk!

Runt omkring oss kan vi se hur staden expanderar med nya hus: butiker, hotell och bostäder. Brf Haren i Krokslätt ligger som en gammal (byggår 1929) oslipad diamant mitt i. Även om det återstår en hel del putsande så finns det minst sagt potential.

Jag tillträdde som ordförande i oktober 2020, och fick förnyat mandat i april 2021. Visst kan jag erkänna att uppdraget inneburit en hel del jobb, inte bara för mig utan för alla mina ovärderliga styrelsekollegor. Vi kan dock se tillbaka på 2021 som ett år som i många stycken innebär ett avstamp för föreningen. Vi går mot en mer professionell förvaltning som ska möjliggöra bättre långsiktighet och ge utrymme för att fler medlemmar ska kunna engagera sig i föreningen över tid. Ju mer vi medlemmar bidrar genom att ta hand om vår fastighet, desto bättre är det för föreningen och för din investering. Jag vill påminna om att all den extra omsorg som du lägger ner när du gör fint efter dig i tvättstugan, när du noggrant sorterar dina sopor, när du använder fettratten istället för att hålla fett i avloppet eller när du felanmäler något som du ser är ur funktion, så bidrar du till att vår förening fungerar bättre. Har du fler idéer om hur just du kan hjälpa till så är du också alltid välkommen att höra av dig till styrelsen.

Glöm inte att det är vi som bor i Brf Haren i Krokslätt som äger fastigheten tillsammans, när du tar ditt ansvar bidrar du samtidigt till bättre ekonomi i föreningen och vi blir alla gladare grannar!

Vi ses på gården!

Jacqueline Siegenthaler  
Ordförande  
Brf Haren i Krokslätt



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 919	4 825	4 871	4 650	4 625
Resultat efter finansiella poster	-353	-782	-782	-3 696	-2 643
Soliditet %	53	52	53	52	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	869	833	813	795	752

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 969 269	9 653 275	603 846	-17 408 965	-819 670
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-819 670	819 670
Reservering underhållsfond			345 375	-345 375	
Nya insatser och upplåtelseavgifter			-25 910	25 910	
Ianspråktagande av underhållsfond	545 160	1 738 684			
Årets resultat					-353 149
Vid årets slut	60 514 429	11 391 959	923 311	-18 548 100	-353 149

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 228 635
Årets resultat	-353 149
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-345 375
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 910
<b>Summa</b>	<b>-18 901 249</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 18 901 249**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 919 075	4 824 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 658	33 372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 974 733</b>	<b>4 858 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 257 908	-3 131 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 718	-473 331
Personalkostnader	Not 6	-231 597	-645 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-841 791	-845 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 763 014</b>	<b>-5 095 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 719</b>	<b>-237 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 949	-582 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-564 868</b>	<b>-582 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-353 149</b>	<b>-819 670</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-353 149</b>	<b>-819 670</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	98 975 167	99 807 619
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	8 904	18 243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 984 071</b>	<b>99 825 862</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 984 071</b>	<b>99 825 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	18 145	18 205
Övriga fordringar	Not 11	42 628	13 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	257 796	169 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>318 569</b>	<b>201 557</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 154 677	671 843
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 154 677</b>	<b>671 843</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 473 245</b>	<b>873 400</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>102 457 316</b>	<b>100 699 262</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	71 906 388	69 622 544	
Fond för yttre underhåll	923 311	603 846	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>72 829 699</b>	<b>70 226 390</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-18 548 100	-17 408 965	
Årets resultat	-353 149	-819 670	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-18 901 249</b>	<b>-18 228 635</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>53 928 450</b>	<b>51 997 756</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 845 000	47 195 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 845 000</b>	<b>47 195 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 350 000	150 000
Leverantörsskulder		134 504	225 338
Skatteskulder	Not 14	324 273	321 943
Övriga skulder	Not 15	16 495	142 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	858 594	666 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 683 866</b>	<b>1 506 507</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>102 457 316</b>	<b>100 699 262</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10-20
Maskiner	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 663 663	4 536 936
Hyror, bostäder	174 520	218 904
Hyror, lokaler	139 176	127 180
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-62 028	-62 028
Debiterad fastighetsskatt-	3 744	3 744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 919 075</b>	<b>4 824 736</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga avgifter	150	0
Övriga ersättningar	25 432	34 029
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2 973
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	28 841	0
Övriga rörelseintäkter	960	1 776
Försäkringsersättningar	276	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 658</b>	<b>33 372</b>





**Not 4 Driftskostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-25 910	-86 904
Reparationer	-697 653	-456 325
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 362	-159 008
Samfällighetsavgifter	-507 000	-594 653
Försäkringspremier	-156 293	-132 978
Kabel- och digital-TV	-232 193	-234 008
Obligatoriska besiktningar	-8 593	0
Bevakningskostnader	-16 084	-17 538
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 645	-39 969
Snö- och halkbekämpning	-21 488	-9 375
Drift och förbrukning, övrigt	-2 118	0
Förbrukningsinventarier	-15 906	-10 227
Vatten	-221 834	-279 451
Fastighetsel	-106 903	-85 729
Uppvärmning	-757 499	-579 788
Sophantering och återvinning	-9 172	0
Förvaltningsarvode drift	-269 255	-445 691
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 257 908</b>	<b>-3 131 644</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-1 711	0
Förvaltningsarvode administration	-206 753	-145 122
IT-kostnader	-7 834	-9 074
Företagsförsäkringar	-1 500	0
Arvode, yrkesrevisor	-49 750	-64 095
Övriga förvaltningskostnader	-22 576	-54 153
Kreditupplysningar	-1 397	-2 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 412	-37 834
Representation	-510	0
Kontorsmateriel	-9 592	-6 038
Telefon och porto	-22 228	-24 892
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-28
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 790
Serviceavgifter	0	-7 620
Konsultarvoden	-35 175	-95 032
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Advokat och rättegångskostnader	-43 750	-16 000
Övriga externa kostnader	-800	-1 598
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-431 718</b>	<b>-473 331</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-70 449	-333 261
Uttagsskatt	0	-113 501
Styrelsearvoden	-87 013	-54 383
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	0
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-68 134	-143 997
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-231 597</b>	<b>-645 142</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-832 452	-832 452
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 339	-13 165
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-841 791</b>	<b>-845 617</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	86 783 145	86 783 145
Mark	20 488 139	20 488 139
	<b>107 271 284</b>	<b>107 271 284</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>107 271 284</b>	<b>107 271 284</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 463 664	-6 631 212
	<b>-7 463 664</b>	<b>-6 631 212</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-832 452	-832 452
	<b>-832 452</b>	<b>-832 452</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 296 116</b>	<b>-7 463 664</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	78 487 029	79 319 480
Mark	20 488 139	20 488 139

**Taxeringsvärden**

Bostäder	113 800 000	113 800 000
Lokaler	1 325 000	1 325 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>115 125 000</b>	<b>115 125 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 868 000</i>	<i>68 868 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 257 000</i>	<i>46 257 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	156 601	156 601
Installationer	415 565	415 565
	<b>572 166</b>	<b>572 166</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>572 166</b>	<b>572 166</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-138 358	-125 193
Installationer	-415 565	-415 565
	<b>-553 923</b>	<b>-540 760</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-9 339	-13 165
Installationer	0	
	<b>-9 339</b>	<b>-13 165</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-147 697	-138 358
Installationer	-415 565	-415 567
	<b>-563 262</b>	<b>-553 925</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 904</b>	<b>18 243</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	8 904	18 243
Installationer	0	0

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	87 621	87 681
Kundfordringar	-69 476	-69 476
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>18 145</b>	<b>18 205</b>



**Not 11 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 628	13 724
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>42 628</b>	<b>13 724</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 293	50 178
Förutbetalda driftkostnader	3 026	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 243	29 024
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 552	57 767
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 682	32 659
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>257 796</b>	<b>169 628</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	47 195 000	47 345 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 350 000	-150 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 845 000</b>	<b>47 195 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2022-03-01	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
SWEDBANK	2,00%	2022-12-20	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
HANDELSBANKEN	0,99%	2023-03-30	8 045 000,00	0,00	150 000,00	7 895 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-01	13 100 000,00	0,00	0,00	13 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>47 345 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>47 195 000,00</b>

\*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 ca 750 000 kr.



**Not 14 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	321 076	312 712
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 197	9 231
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>324 273</b>	<b>321 943</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	15 774	126 368
Skuld sociala avgifter och skatter	0	15 920
Avräkning hyror och avgifter	721	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 495</b>	<b>142 288</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	-1	73 644
Upplupna räntekostnader	60 042	61 133
Upplupna elkostnader	14 898	8 472
Upplupna vattenavgifter	29 294	0
Upplupna värmekostnader	119 608	79 170
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 515	22 505
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 238	402 014
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>858 594</b>	<b>666 938</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 370 000	52 370 000

**Not Eventualförpliktelser****Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jacqueline Siegenthaler

\_\_\_\_\_  
Mathilda Orell

\_\_\_\_\_  
Alexander Dybler

\_\_\_\_\_  
Fredrik Sundberg

\_\_\_\_\_  
Natasha Högberg

\_\_\_\_\_

Borevision AB

\_\_\_\_\_  
Arthur Kozak  
Extern revisor  
Borevision AB



# Verification

Transaction 09222115557465048830

## Document

### Årsredovisning rättat ex 2021

Main document

20 pages

*Initiated on 2022-03-15 16:02:49 CET (+0100) by Marie Olausson (MO1)*

*Finalised on 2022-03-16 07:41:25 CET (+0100)*

## Initiator

### Marie Olausson (MO1)

Riksbyggen

*marie.x.olausson@riksbyggen.se*

## Signing parties

<b>Jacqueline Siegenthaler (JS)</b> Brf Haren i Krokslätt <i>ordforande@brfharen.se</i> +46702800844 <i>Signed 2022-03-15 16:53:24 CET (+0100)</i>	<b>Natasha Högberg (NH)</b> Brf Haren i Krokslätt <i>natasha_hogberg@hotmail.com</i> +46760750622 <i>Signed 2022-03-15 16:58:14 CET (+0100)</i>
<b>Fredrik Sundberg (FS)</b> Brf Haren i Krokslätt <i>sumpan2000@hotmail.com</i> +46722178044 <i>Signed 2022-03-15 16:35:18 CET (+0100)</i>	<b>Alexander Dybler (AD)</b> Brf Haren i Krokslätt <i>alexander_dybler@hotmail.com</i> +46707801211 <i>Signed 2022-03-15 17:55:40 CET (+0100)</i>
<b>Mathilda Orell (MO2)</b> Brf Haren i Krokslätt <i>mathildaorell@hotmail.com</i> +46722001327 <i>Signed 2022-03-15 17:00:11 CET (+0100)</i>	<b>Arthur Kozak (AK)</b> Borevision <i>arthur.kozak@borevision.se</i> +46738680134 <i>Signed 2022-03-16 07:41:25 CET (+0100)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haren i Krokslätt för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-03-30 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Undertecknad föreningsvald revisor från Borevision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

#### 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, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haren i Krokslätt för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möldal

Digitalt signerad av

Arthur Kozak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verification

Transaction 09222115557465083687

## Document

### Revisionsberättelse 2021 - 75768 Haren

Main document

2 pages

*Initiated on 2022-03-15 16:07:17 CET (+0100) by Marie*

*Olausson (MO)*

*Finalised on 2022-03-16 07:42:30 CET (+0100)*

## Initiator

### Marie Olausson (MO)

Riksbyggen

*marie.x.olausson@riksbyggen.se*

## Signing parties

### Arthur Kozak (AK)

Borevision

*arthur.kozak@borevision.se*

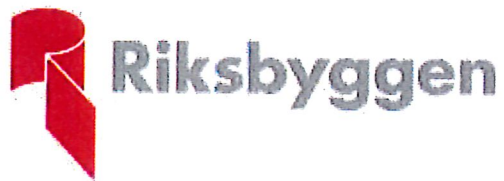
+46738680134

*Signed 2022-03-16 07:42:30 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860