
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Harkranken
Org nr: 769607-0197



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 573 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -631 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lysmasken 1-4 och Harkranken 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 83 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastigheternas adress är Kalmgatan 38-46 i Johanneshov.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad Protector försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet på 610 800kr omsattes 2020-07-01 över en 10 års period t.o.m. 2030-07-01. Den nya avgälden kommer stegvis öka till 776 500kr (år 2020), 954300kr (år 2021), 1 073 250kr (år 2022), 1 192 150kr (År 2023), 1 311 000kr (År 2024), slutliga nivån avseende avgälden uppnås i sin helhet först år 2025, 1 370 400kr. Lokalhyresgästen debiteras för 47 500kr av avgälden som är utöver ovanstående belopp.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	20	25	6	29	83

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	67

Bostäder bostadsrätt 8 051 m²

Total lokalarea 911 m²

Årets taxeringsvärde 209 312 000 kr **Föreningens väsentliga lokalavtal**

Föregående års taxeringsvärde 209 312 000 kr

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Förskola	890	2022-11-30
Kontor	21	2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Fastighetsservice	Driftia AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Övervakning garage	Securitas
Utrustning, övervakning/larm UC och teknikinstallationer	KTC
Lokalvård	KEAB gruppen

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lysmasken 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gatan förbi garaget.

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 418 tkr och planerat underhåll för 4 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2013 och visar på ett underhållsbehov på 819 tkr per år för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 549 tkr.

Under 2020 har styrelsen sett över underhållsplanen och inlett ett arbete att uppdatera den till ett enklare format. Stöd för detta arbete upphandlas separat och beräknas slutföras under vinter/vår 2021.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2016
Renovering hyresrätt	2019
Gym	2019
Stamspolning	2019
Skyddsrum	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar	4 105 938

Planerat underhåll

	År
Hissar (fortsättning från föregående år)	2021
OVK	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Ezelius	Ordförande	2021
Peter Avasalu	Kassör	2022
Younes Lousseief	Ledamot	2021
Tina Holm	Ledamot	2021
Johanna Eklund	Ledamot	2022
Mandus Petersson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anniqa Lans	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	
Camilla Niva	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elinore Hoas	

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carin Cavalli-Björkman	
Carl Magnus Wigström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Hissbytesprojektet som varit planerat sedan något år tillbaka inleddes hösten 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2011-01-01 då den höjdes med 1%.

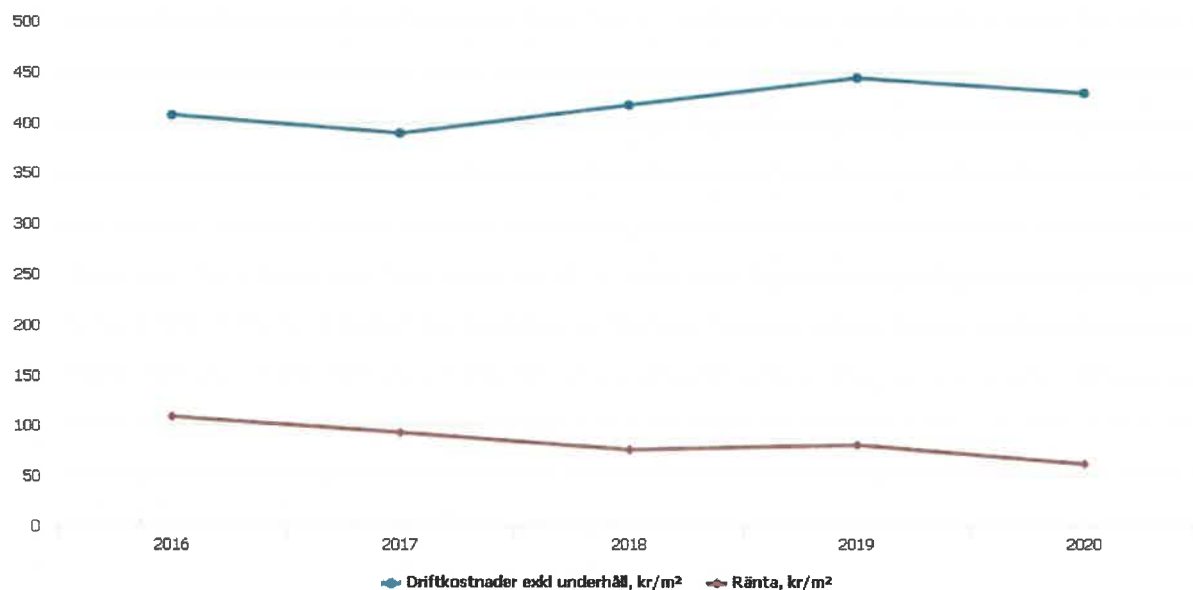
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 115	8 002	7 949	7 974	7 653
Resultat efter finansiella poster	-2 204	1 495	1 553	590	932
Soliditet %	72	71	71	70	70
*Likviditet %	74	340	584	415	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	429	444	417	389	407
Ränta, kr/m ²	61	80	75	92	108
Underhållsfond, kr/m ²	513	799	652	511	467
Lån, kr/m ²	4 712	4 989	5 042	5 091	5 136

*Likviditeten är lägre pga de nya reglerna kring lån och vad som ska omförhandlas (inom ett år) gör att det slår hårt på detta nyckeltal.



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 322 997	13 222 820	7 157 454	-691 374	1 495 219
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 495 219	-1 495 219
Reservering underhållsfond			1 549 000	-1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 105 937	4 105 937	
Årets resultat					-2 203 690
Vid årets slut	92 322 997	13 222 820	4 600 517	3 360 782	-2 203 690

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	803 845
Årets resultat	-2 203 690
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 105 937
Summa	1 157 092

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 157 092**

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

A7

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 115 048	8 002 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 331	334 726
Summa rörelseintäkter		8 212 379	8 337 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 958 856	-4 216 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 495	-252 342
Personalkostnader	Not 6	-130 522	-124 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 573 185	-1 573 184
Summa rörelsekostnader		-9 904 058	-6 166 392
Rörelseresultat		-1 691 679	2 171 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 032	10 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 977	29 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-549 019	-715 601
Summa finansiella poster		-512 010	-676 010
Resultat efter finansiella poster		-2 203 690	1 495 219
Årets resultat		-2 203 690	1 495 219

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	143 199 218	144 692 337
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	880 144	960 211
Summa materiella anläggningstillgångar		144 079 362	145 652 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	28 918	111 870
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 918	111 870
Summa anläggningstillgångar		144 108 280	145 764 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	123	1 838
Övriga fordringar	Not 12	126 689	131 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	362 590	279 837
Summa kortfristiga fordringar		489 402	412 680
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 067 586	13 712 472
Summa kassa och bank		10 067 586	13 712 472
Summa omsättningstillgångar		10 556 988	14 125 152
Summa tillgångar		154 665 268	159 889 569

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	105 545 817	105 545 817	
Fond för yttre underhåll	4 600 517	7 157 454	
Summa bundet eget kapital	110 146 334	112 703 271	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 360 782	-691 374	
Årets resultat	-2 203 690	1 495 219	
Summa fritt eget kapital	1 157 092	803 845	
Summa eget kapital	111 303 426	113 507 116	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 098 750	42 228 874
Summa långfristiga skulder		29 098 750	42 228 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 130 124	2 480 000
Leverantörsskulder	Not 16	139 473	56 585
Övriga skulder	Not 17	38 900	45 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	954 595	1 571 794
Summa kortfristiga skulder		14 263 092	4 153 579
Summa eget kapital och skulder		154 665 268	159 889 569

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. Räkna 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
Försäljningskostnad mäklararvode	Linjär	20
Cykelförråd	Linjär	20
Garagetak	Linjär	30
Trapphus	Linjär	10
Fasad	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 644 648	4 638 648
Hyor, bostäder	1 104 639	1 084 146
Hyor, lokaler	1 626 593	1 580 576
Hyor, garage	542 700	542 699
Hyor, övriga	26 400	26 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-80
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 766
Debiterad fastighetsskatt-	170 068	133 192
Summa nettoomsättning	8 115 048	8 002 895

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 128	16 128
Övriga lokalintäkter	15 900	14 500
Övriga avgifter	45 540	45 540
Övriga ersättningar	15 863	29 318
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	0
Övriga rörelseintäkter	3 741	7 200
Försäkringsersättningar	0	221 500
Summa övriga rörelseintäkter	97 331	334 726

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 105 938	-238 680
Reparationer	-417 727	-623 937
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 727	-177 411
Tomträttsavgäld	-776 550	-610 800
Försäkringspremier	-139 237	-111 840
Kabel- och digital-TV	-153 069	-149 047
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 979	-17 487
Serviceavtal	-5 675	-3 315
Obligatoriska besiktningar	-84 657	-64 512
Bevakningskostnader	-52 680	-49 485
Snö- och halkbekämpning	-35 615	-128 931
Förbrukningsinventarier	-613	-3 495
Vatten	-233 974	-182 829
Fastighetsel	-403 926	-492 237
Uppvärmning	-584 605	-606 149
Sophantering och återvinning	-186 703	-159 487
Förvaltningsarvode drift	-594 183	-597 064
Summa driftskostnader	-7 958 856	-4 216 707

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 606	-121 251
IT-kostnader	-15 904	-22 652
Arvode, yrkesrevisorer	-23 625	-23 175
Övriga försäljningskostnader	-375	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 844	-27 947
Kreditupplysningar	-688	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 778	-11 627
Telefon och porto	-5 254	-5 128
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 775	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 010	0
Konsultarvoden	-19 748	-7 230
Bankkostnader	-2 390	-2 310
Advokat och rättegångskostnader	0	-29 375
Övriga externa kostnader	-25 499	-973
Summa övriga externa kostnader	-241 495	-252 342

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-95 735	-94 935
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-32 787	-27 224
Summa personalkostnader	-130 522	-124 159

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-548 959	-715 272
Övriga räntekostnader	-60	-329
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-549 019	-715 601

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 217 229	150 217 229
Försäljningskostnader hyreslägenhet	141 400	141 400
Uttag bredband (fullt avskriven)	48 119	48 119
Fasad	6 449 869	6 449 869
Trapphus	372 907	372 907
	157 229 524	157 229 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 229 524	157 229 524
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 255 052	-9 027 118
Uttag bredband (fullt avskriven)	-48 119	-48 119
Försäljningskostnader hyreslägenhet	-55 143	-47 954
Fasad	-1 805 967	-1 547 969
Trapphus	-372 907	-372 907
	-12 537 188	-11 044 067
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 227 934	-1 227 934
Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenhet	-7 189	-7 189
Årets avskrivning fasad	-257 995	-257 995
Årets avskrivning trapphus	0	0
	-1 493 118	-1 493 118
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 030 306	-12 537 188
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 199 218	144 672 336
Varav		
	143 199 218	144 672 336
Taxeringsvärden		
Bostäder	203 000 000	203 000 000
Lokaler	6 312 000	6 312 000
	209 312 000	209 312 000
Totalt taxeringsvärde	209 312 000	209 312 000
<i>varav byggnader</i>	<i>104 108 000</i>	<i>104 108 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>105 204 000</i>	<i>105 204 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	119 822	119 822
Garagetak	1 193 588	1 193 588
Cykelförråd	805 606	805 606
Grindar till garage (fullt avskriven)	195 086	195 086
Träningsredskap (fullt avskriven)	23 704	23 704
	2 337 806	2 337 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 337 806	2 337 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	-119 822	-119 822
Garagetak	-517 215	-477 435
Cykelförråd	-521 768	-481 490
Grindar till garage	-195 086	-195 089
Träningsredskap	-23 704	-23 704
	-1 377 595	-1 297 540
Årets avskrivningar		
Garagetak	-39 786	-39 786
Cykelförråd	-40 280	-40 280
Tvättstugeutrustning, vitvaror		0
	-80 066	-80 066
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	880 145	960 211
Varav		
Maskiner och inventarier	880 145	960 211
Not 10 Andra långfristiga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	28 918	111 870
Summa andra långfristiga fordringar	28 918	111 870
Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	123	1 838
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	123	1 838

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	67 775	72 091
Skattekonto	58 914	58 914
Summa övriga fordringar	126 689	131 005

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 602	44 806
Förutbetalda driftkostnader	14 250	29 075
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	30 313
Förutbetald uppvärmning	7 332	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	304	301
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 376	38 267
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 402	0
Förutbetald tomträttsavgäld	235 325	137 075
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 590	279 837

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	8 706 372	10 674 414
Transaktionskonto	1 358 214	3 035 058
Summa kassa och bank	10 067 586	13 712 472

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	42 228 874	44 708 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-2 480 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 650 124	
Långfristig skuld vid årets slut	29 098 750	42 228 874

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,09%	2020-01-30	4 250 124,00	-4 250 124,00	0,00	0,00
NORDEA	1,60%	2020-05-29	11 000 000,00	-9 000 000,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	1,40%	2021-01-13	9 360 000,00	0,00	480 000,00	8 880 000,00
NORDEA	0,58%	2021-01-29	0,00	4 250 124,00	0,00	4 250 124,00
NORDEA	1,60%	2022-09-14	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
NORDEA	1,09%	2024-12-18	9 098 750,00	0,00	0,00	9 098 750,00
NORDEA	0,99%	2025-05-21	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
Summa			44 708 874,00	0,00	2 480 000,00	42 228 874,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	139 473	56 585
Summa leverantörsskulder	139 473	56 585

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	38 600	45 200
Clearing	300	0
Summa övriga skulder	38 900	45 200

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	88 679	128 518
Upplupna driftskostnader	7 180	25 747
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 598
Upplupna elkostnader	44 443	96 367
Upplupna vattenavgifter	38 888	74 210
Upplupna värmekostnader	84 013	67 434
Upplupna kostnader för renhållning	30 839	32 424
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	125 860	123 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 541	18 541
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	492 152	969 220
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	954 595	1 571 794

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	115 071 000	115 071 000
<i>Varav outnyttjade panter i ägararkiv</i>	<i>25 752 000</i>	<i>25 752 000</i>

Not Eventualförpliktelser

Inga

Inga

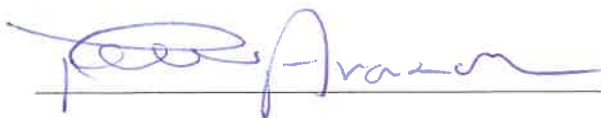
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

28/4 2021
Ort och datum


Peter Avasalu


Elias Ezelius



Younes Lousseief



Tina Holm


Johanna Eklund


Mandus Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06


Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells revisionsbyrå AB


Camilla Niva
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harkranken, org.nr 769607-0197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

19

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.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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.

Revisorers 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 överskott eller underskott, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-07-06



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Camilla Niva
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Hårkranken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hårkranken 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

