

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Harkranken  
Org nr: 769607-0197



Dagordning vid föreningsstämma enl. § 29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.
- 19) Övriga frågor

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Nyckeltal  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 3 068 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägget upphörde 2019-07-01 därefter behöver medlemmarna själva teckna detta tillägg i sina egna hemförsäkringar.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-07-01 med en årlig avgäld på 610 800 kr.

### 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

Total bostadsarea: 8 051 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 911 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 209 312 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 162 968 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Förskola	890	2020-09-30
Kontor	21	2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Avtal	Leverantör
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 teknikinläggningar	KTC
Lokalvård	KEAB gruppen
Trädgårds- och vinterskötsel	Två Smälänningar AB

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 624 tkr och planerat underhåll för 239 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
OVK	2016

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Renovering hyresrätt	64 720
Gym	22 770
Stamspolning	90 240
Skyddsrum	60 950

**Planerat underhåll**

	År
Trapphus	2020
Hissar	2020
Underhållsbesiktning av hyresrätter	2020

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
Carin Cavalli-Björkman	Vice ordförande	2020
Peter Avasalu	Kassör	2020
Tina Holm	Sekreterare	2021
Carl Magnus Wigström	Ledamot	2020
Younes Lousseief	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anniqa Lans	Suppleant	2020

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
Camilla Niva	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gundula Aalto	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Hüge	2020
Dag Urban Hoas	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

När vi nu passerat årsskiftet kan vi konstatera att föreningens avgifter täcker kostnaderna och tillsammans ger det utrymme för ett positivt resultat även för 2019.

Detta trots upprustning av tvättstuga, ommålning av väggar och uppdatering av utrustningen i träningslokalen, vidtagit ålagda åtgärder i skyddsrummet samt haft fortsatta höga kostnader för hissunderhållet. Dessutom har det också uppstått en del oförutsedda utgifter kopplat till klottersanering och ett par vattenskador på Kalmgatan 42 efter läcka vid takfot samt även Kalmgatan 41 där vi haft en läcka på taket vilket ledde till ett större takarbete under hösten.

Under året genomfördes även en stamspolning med total kostnad på 90 000 kr.

Ett av föreningens lån löpte ut i december och detta förlängdes på 5 år om 1,09 % fast ränta.

För året hade det även budgeterats för en hissrenovering men detta arbete startades inte upp. Medel för detta har istället förts över på budgeten för 2020.

Förskolegården har fått ny sand och vi har haft en hel del dialog med både förskola och kommun angående de vattenansamlingar som uppstår vid större nederbörd.

På initiativ av Stockholm stad, som är avtalspart för lokalerna som förskoleverksamheten hyr, förhandlades även hyresavtalet för förskolan om. Kommunen önskade att vårt gemensamma hyresavtal skulle matcha deras motsvarande avtal med förskolan där det funnits en differens. Eftersom styrelsen såg det som fördelaktigt att ha kvar staden som hyresgäst beslutades att godkänna detta, vilket även gav ett viss positiv justering av föreningens intäkter från hyran. Till intäkter hör också utbetalning på cirka 220 000 kr från försäkringsbolaget under 2019 angående den juridiska processen kring fasadrenoveringen, en process som avslutades under 2018.

För oss som förening är det egentligen inte så många kostnader som man kan påverka. Dock måste det sägas att det underhållsarbete som gjorts i exempelvis träningslokalen till stor del gjordes med frivilliga insatser från medlemmar vilket är ett väldigt fint bidrag till föreningen som även sparar in kostnader. Stort tack till alla som varit engagerade i den här typen av arbete men också alla som bidragit på städdagarna.

Styrelsen

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

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

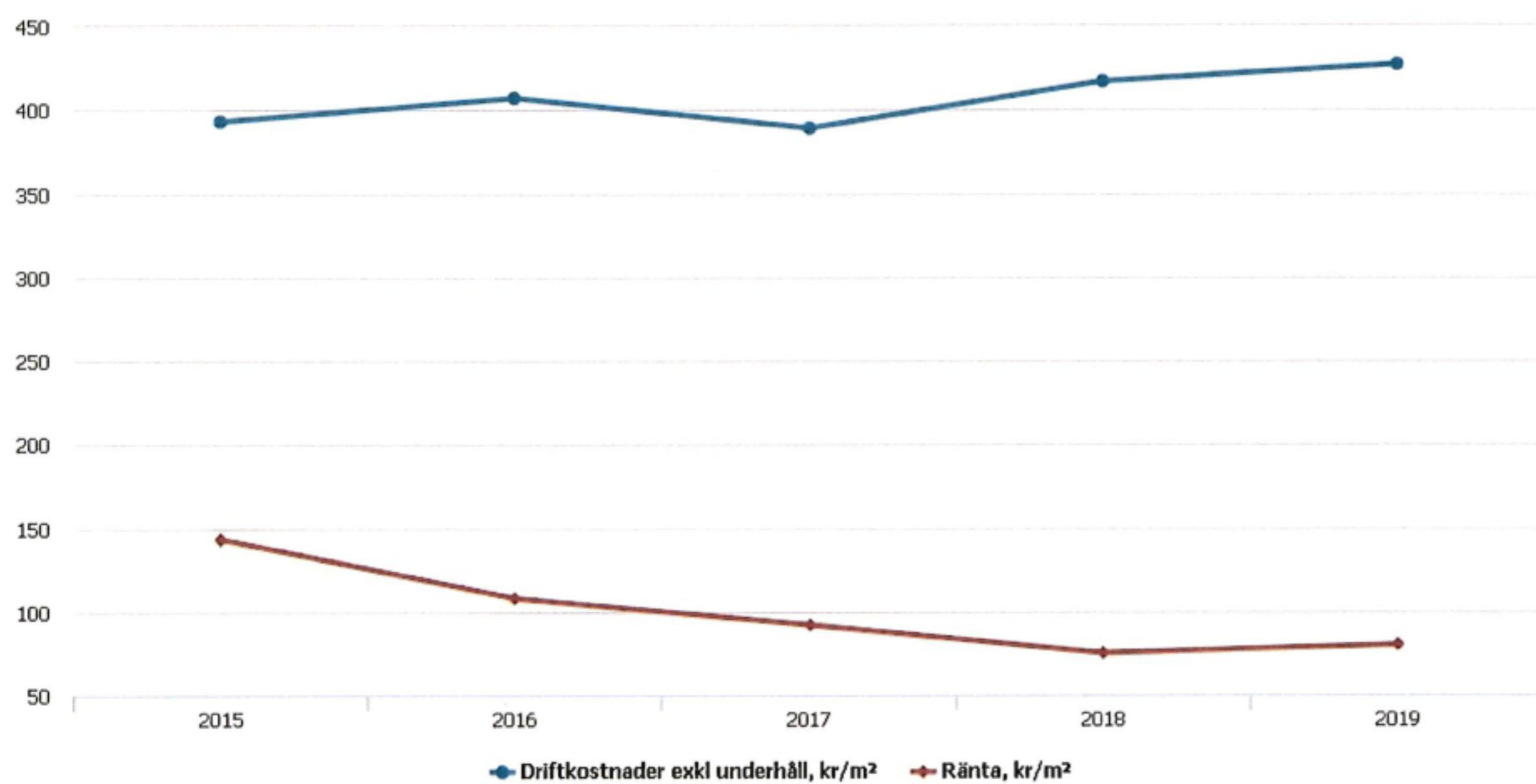
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 002	7 949	7 974	7 653	7 632
Resultat efter finansiella poster	1 495	1 553	590	932	713
Soliditet %	71	71	70	70	69
Likviditet %	340	584	415	409	228
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	444	417	389	407	393
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	80	75	92	108	143
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	799	652	511	467	350
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 989	5 042	5 091	5 136	5 190



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

*A*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 322 997	13 222 820	5 847 134	-934 381	1 553 327
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 553 327	-1 553 327
Reservering underhållsfond			1 549 000	-1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-238 680	238 680	
Årets resultat					1 495 219
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 322 997</b>	<b>13 222 820</b>	<b>7 157 454</b>	<b>-691 374</b>	<b>1 495 219</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	618 946
Årets resultat	1 495 219
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 680
<b>Summa</b>	<b>803 845</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**803 845**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 002 895	7 949 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	334 726	432 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 337 621</b>	<b>8 381 049</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 216 707	-4 019 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 342	-473 809
Personalkostnader	Not 6	-124 159	-123 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 573 184	-1 572 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 166 392</b>	<b>-6 190 389</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 171 229</b>	<b>2 190 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 448	15 510
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 142	18 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-715 601	-671 631
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-676 011</b>	<b>-637 333</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 495 219</b>	<b>1 553 327</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 495 219</b>	<b>1 553 327</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	144 692 337	146 185 454
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	960 211	1 040 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 652 548</b>	<b>147 225 731</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	111 870	189 406
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 870</b>	<b>189 406</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 764 417</b>	<b>147 415 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 838	5 232
Övriga fordringar	Not 12	131 005	83 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	279 837	235 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>412 680</b>	<b>324 217</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	13 712 472	10 903 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 712 472</b>	<b>10 903 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 125 152</b>	<b>11 227 628</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>159 889 569</b>	<b>158 642 765</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 545 817	105 545 817
Fond för yttre underhåll		7 157 454	5 847 134
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 703 271</b>	<b>111 392 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-691 374	-934 381
Årets resultat		1 495 219	1 553 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>803 845</b>	<b>618 946</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 507 116</b>	<b>112 011 897</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 228 874	44 708 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 228 874</b>	<b>44 708 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 480 000	480 000
Leverantörsskulder	Not 16	56 585	605 375
Övriga skulder	Not 17	45 200	83 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 571 794	753 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 153 579</b>	<b>1 921 994</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>159 889 569</b>	<b>158 642 765</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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
Försäljningskostnad mäklararvode	Linjär	20	2031
Cykelförråd	Linjär	20	2026
Garagetak	Linjär	30	2037
Trapphus	Linjär	10	2017
Fasad	Linjär	25	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 638 648	4 638 648
Hyror, bostäder	1 084 146	1 062 672
Hyror, lokaler	1 580 576	1 545 556
Hyror, garage	542 699	542 700
Hyror, övriga	26 480	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-80	-144
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 766	0
Debiterad fastighetsskatt-	133 192	133 192
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 002 895</b>	<b>7 949 024</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 128	16 128
Övriga lokalintäkter	14 500	14 900
Övriga avgifter	45 540	45 540
Övriga ersättningar	29 318	34 365
Fakturerade kostnader	540	360
Övriga rörelseintäkter	7 200	320 732
Försäkringsersättningar	221 500	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>334 726</b>	<b>432 025</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-238 680	-283 859
Reparationer	-623 937	-592 318
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 411	-224 651
Tomträttsavgäld	-610 800	-610 800
Försäkringspremier	-111 840	-91 565
Kabel- och digital-TV	-149 047	-149 321
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 487	-5 500
Serviceavtal	-3 315	0
Obligatoriska besiktningar	-64 512	-68 275
Bevakningskostnader	-49 485	-46 105
Snö- och halkbekämpning	-128 931	-2 869
Förbrukningsinventarier	-3 495	-16 939
Vatten	-182 829	-230 620
Fastighetsel	-492 237	-459 577
Uppvärmning	-606 149	-651 649
Sophantering och återvinning	-159 487	-160 783
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel och städning)	-597 064	-424 847
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 216 707</b>	<b>-4 019 679</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 251	-376 965
IT-kostnader	-22 652	-15 038
Arvode, yrkesrevisorer	-23 175	-23 825
Övriga förvaltningskostnader	-27 947	-27 480
Kreditupplysningar	-675	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 627	-21 124
Telefon och porto	-5 128	-4 830
Konsultarvoden	-7 230	0
Bankkostnader	-2 310	-2 310
Advokat och rättegångskostnader	-29 375	0
Övriga externa kostnader	-973	-1 112
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-252 342</b>	<b>-473 809</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-94 935	-95 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-27 224	-26 111
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-124 159</b>	<b>-123 911</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-715 272	-671 327
Övriga räntekostnader	-329	-304
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-715 601</b>	<b>-671 631</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	150 217 229	150 217 229
Uttag bredband (fullt avskriven)	48 119	48 119
Försäljningskostnader	141 400	141 400
Fasad	6 449 869	6 449 869
Trapphus (fullt avskriven)	372 907	372 907
	<b>157 229 524</b>	<b>157 229 524</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 229 524</b>	<b>157 229 524</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 027 118	-7 799 378
Uttag bredband (fullt avskriven)	-48 119	-48 119
Försäljningskostnader	-47 954	-40 765
Fasad	-1 547 969	-1 289 974
Trapphus (fullt avskriven)	-372 907	-372 907
	<b>-11 044 070</b>	<b>-9 551 146</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 227 934	-1 227 740
Årets avskrivning försäljningskostnader	-7 189	-7 189
Årets avskrivning fasad	-257 995	-257 995
	<b>-1 493 118</b>	<b>-1 492 924</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 537 188</b>	<b>-11 044 070</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>144 692 336</b>	<b>146 185 454</b>
<b>Varav</b>		
	144 692 336	146 185 454
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	203 000 000	151 600 000
Lokaler	6 312 000	11 368 000
	<b>209 312 000</b>	<b>162 968 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>104 108 000</i>	<i>96 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>105 204 000</i>	<i>66 748 000</i>

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

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugeutrustning, vitvaror (fullt avskriven)	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
	<b>2 337 806</b>	<b>2 337 806</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 337 806</b>	<b>2 337 806</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugeutrustning, vitvaror (fullt avskriven)	-119 822	-119 822
Garagetak	-477 435	-437 649
Cykelförråd	-481 490	-441 208
Grindar till garage (fullt avskriven)	-195 089	-195 086
Träningsredskap (fullt avskriven)	-23 704	-23 704
	<b>-1 297 540</b>	<b>-1 217 469</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Garagetak	-39 786	-39 786
Cykelförråd	-40 280	-40 280
	<b>-80 066</b>	<b>-80 066</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 377 601</b>	<b>-1 297 535</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>960 211</b>	<b>1 040 277</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	960 211	1 040 277

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Anslutningslån	111 870	189 406
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>111 870</b>	<b>189 406</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 838	1 835
Kundfordringar	0	3 397
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 838</b>	<b>5 232</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	72 091	24 851
Skattekonto	58 914	58 914
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>131 005</b>	<b>83 765</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 806	23 545
Förutbetalda driftkostnader	29 075	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 313	30 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	301	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 267	12 642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 270
Förutbetald tomträtsavgäld	137 075	152 450
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>279 837</b>	<b>235 220</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	10 674 414	5 145 397
Transaktionskonto	3 035 058	5 755 013
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 712 472</b>	<b>10 903 411</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 708 874	45 188 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 480 000	-480 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 228 874</b>	<b>44 708 874</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	-	-	4 250 124,00	-4 250 124,00	0,00	0,00
NORDEA	-	-	9 098 750,00	-9 098 750,00	0,00	0,00
NORDEA	0,71%	2020-01-30	0,00	4 250 124,00	0,00	4 250 124,00
NORDEA	1,65%	2020-05-29	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
NORDEA	1,40%	2021-01-13	9 840 000,00	0,00	480 000,00	9 360 000,00
NORDEA	1,60%	2022-09-14	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
NORDEA	1,09%	2024-12-18	0,00	9 098 750,00	0,00	9 098 750,00
<b>Summa</b>			<b>45 188 874,00</b>	<b>0,00</b>	<b>480 000,00</b>	<b>44 708 874,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr samt ytterligare 2 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	56 585	605 375
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>56 585</b>	<b>605 375</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	0	38 482
Mottagna depositioner	45 200	44 700
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45 200</b>	<b>83 182</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	128 518	86 950
Upplupna driftskostnader	25 747	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 598	0
Upplupna elkostnader	96 367	56 766
Upplupna vattenavgifter	74 210	0
Upplupna värmekostnader	67 434	75 655
Upplupna kostnader för renhållning	32 424	4 798
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 200
Upplupna styrelsearvoden	123 735	124 221
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 541	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 593
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	969 220	361 728
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 571 794</b>	<b>753 437</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
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**

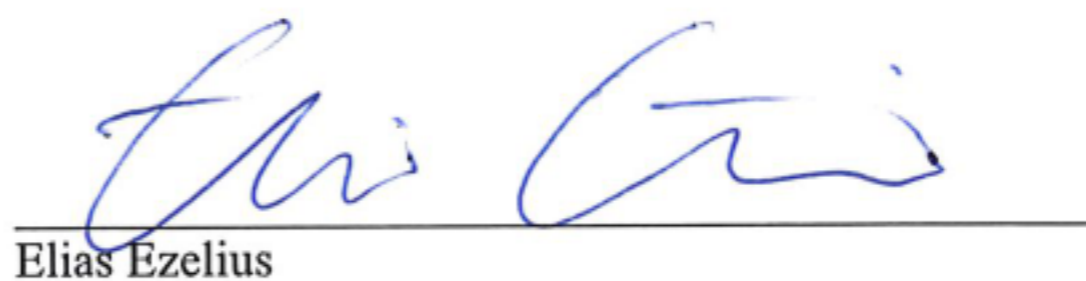
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

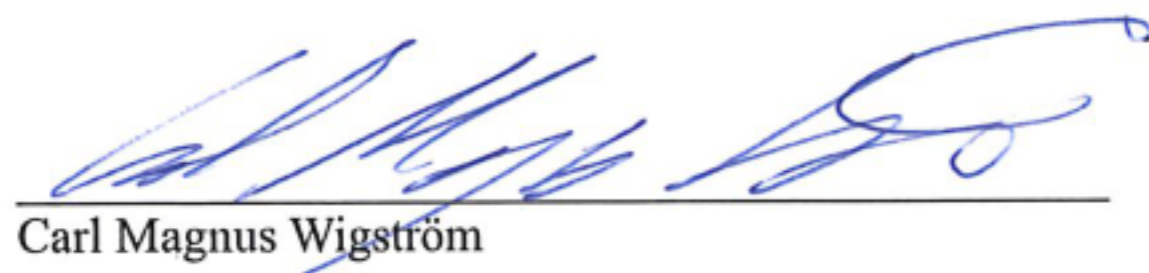
*A*

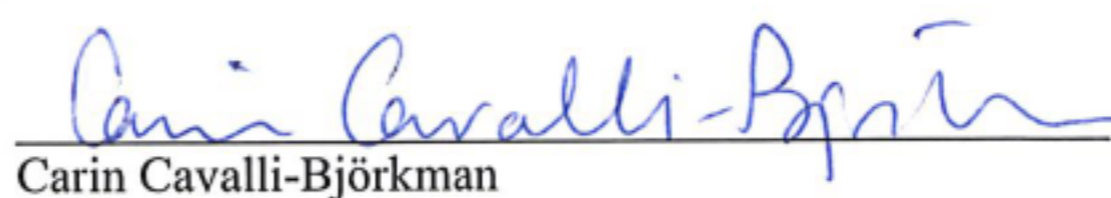
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-05-13  
Ort och datum

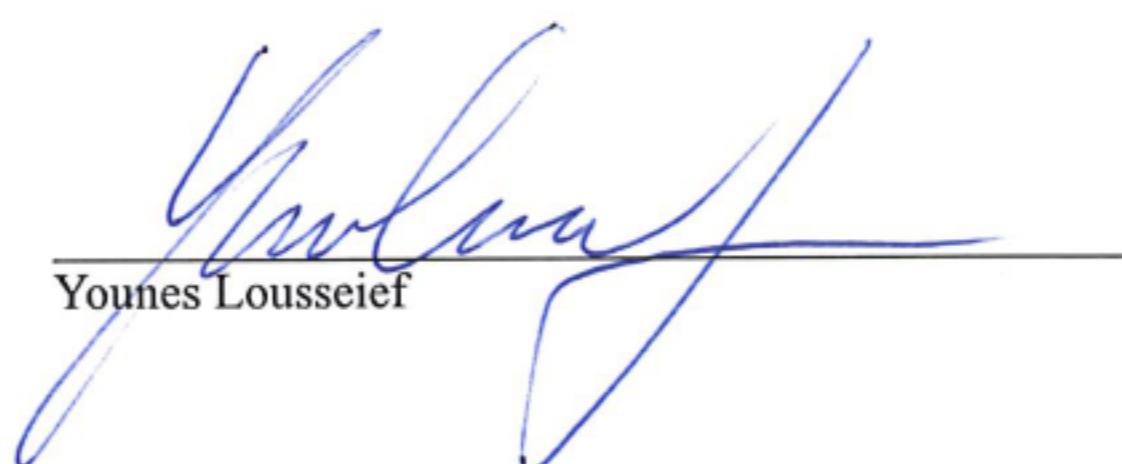
  
Peter Avasalu

  
Elias Ezelius


  
Carl Magnus Wigström


  
Carin Cavalli-Björkman

  
Tina Holm

  
Younes Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

  
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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

#### **Revisorns ansvar**

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

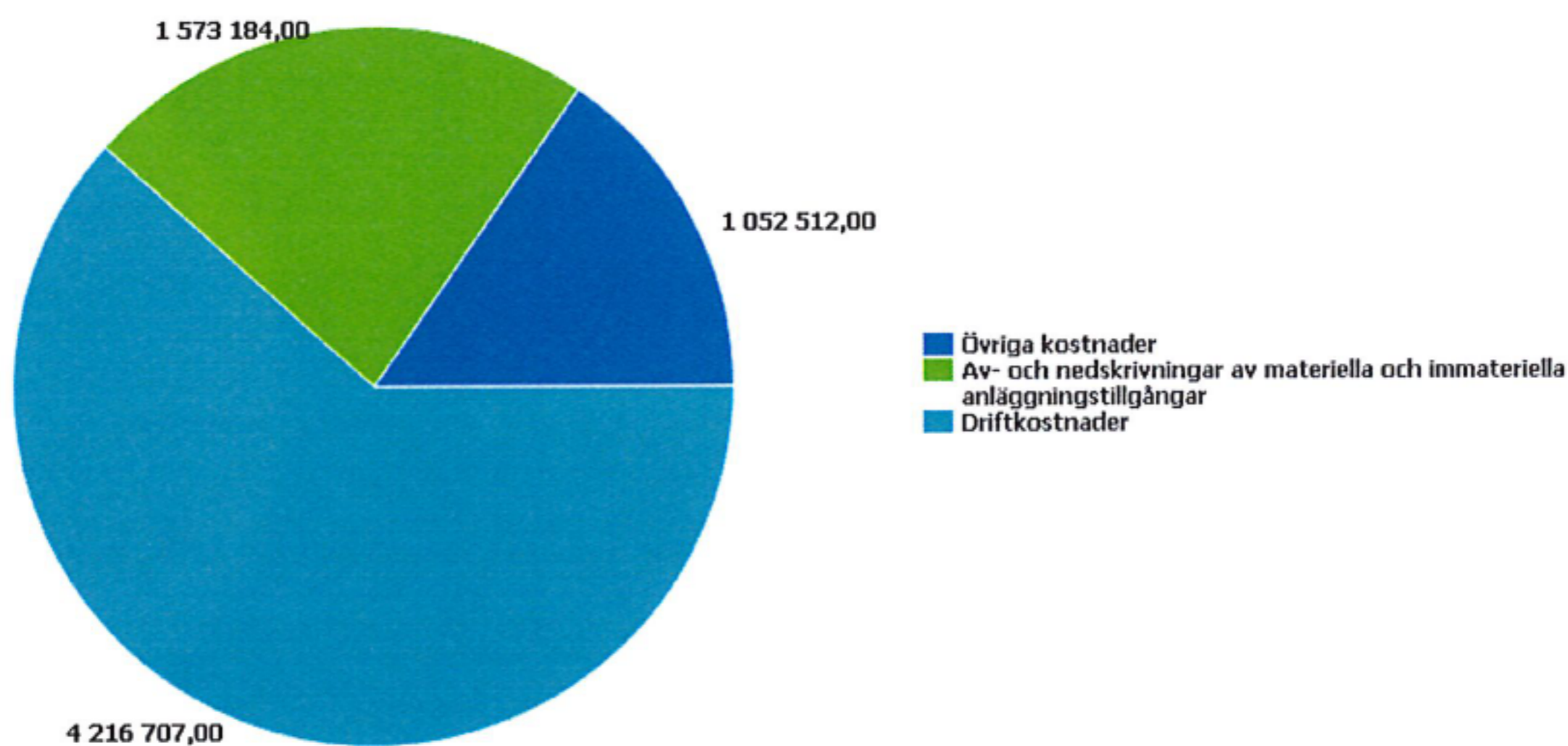
Stockholm 2020-05-15

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Camilla Niva  
Revisor

# Nyckeltal

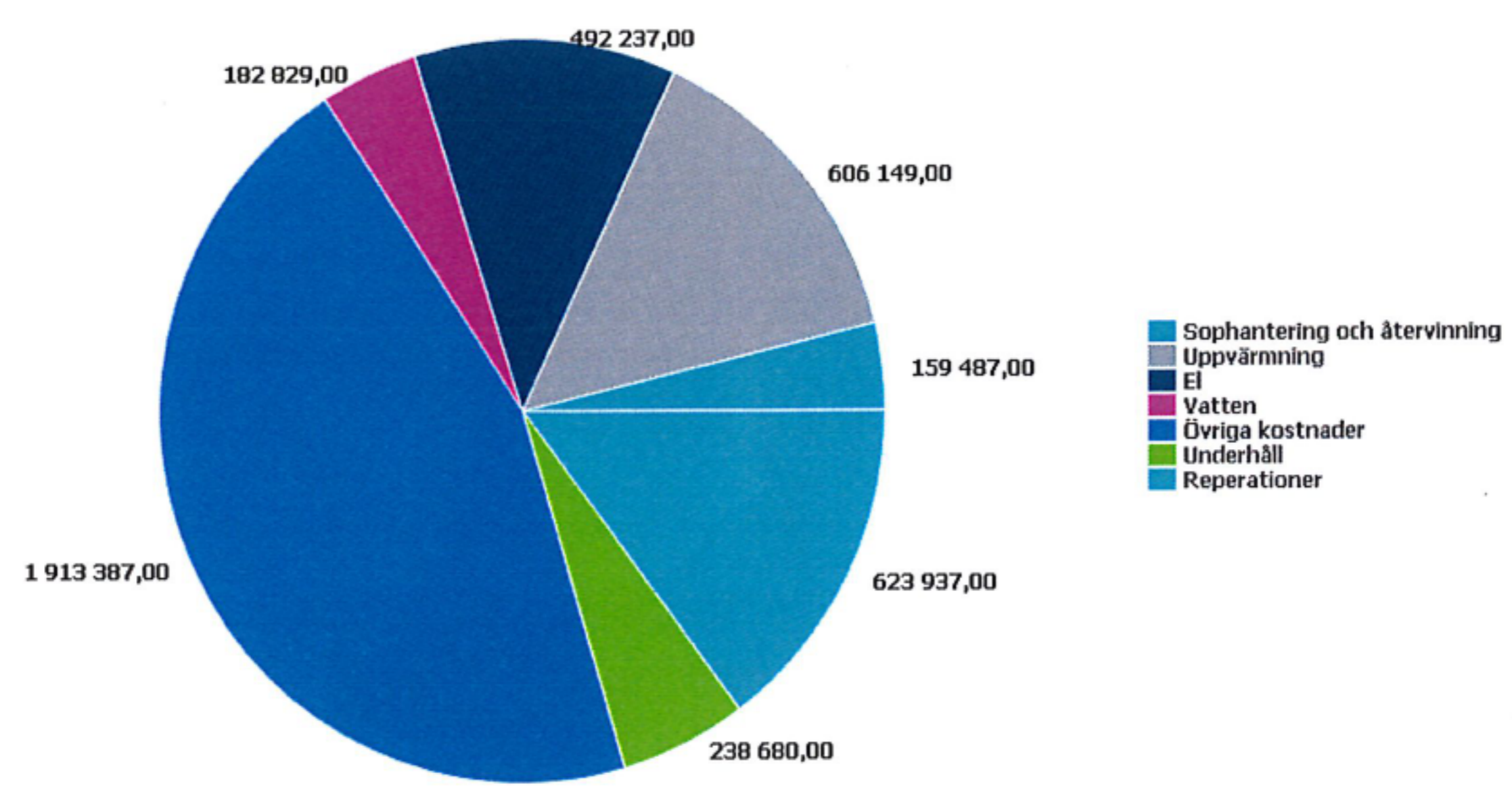
Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 216 707	4 019 679
Övriga externa kostnader	252 342	473 809
Personalkostnader	124 159	123 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 573 184	1 572 990
Finansiella poster	676 010	637 333
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 842 402</b>	<b>6 827 722</b>





**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	147 000	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	176 386	171 416
Trädgårdsskötsel extra debiterat	52 178	38 928
Systematiskt brandskyddsarbete	17 487	5 500
Serviceavtal	3 315	0
Inre skötsel/städ, grund	221 500	211 380
Inre skötsel/städ, extra	0	3 123
Obligatoriska besiktningkostnader	28 773	28 844
Hissbesiktning	35 739	39 431
Bevakningskostnader	49 485	46 105
Snö- och halkbekämpning	128 931	2 869
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	87 906	17 638
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	1 504
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	18 446	152 706
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	37 806	11 559
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	26 250	14 463
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3 291	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	18 114	35 305
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	54 780
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	15 580	24 454
Rep Installationer köpta tjänster El	16 628	20 710
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	81 718	107 725
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	10 791	9 548
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	33 583	3 167
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	134 456	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	2 063	57 232
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	46 394	16 907
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	4 463	2 525
Vattenskador	56 235	0
Vandalisering	30 215	62 093
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	64 718	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 304	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	90 240	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	71 250
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	212 609
Övrigt Underhåll	81 418	0
Fastighetsel	492 237	459 577
Uppvärmning	606 149	651 649
Vatten	182 829	230 620
Sophämtning	159 487	153 758
Hyra container	0	7 025
Fastighetsförsäkring	111 840	91 565
Tomträttsavgälder	610 800	610 800
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	149 047	149 321
Fastighetsskatt	177 411	224 651
Förbrukningsinventarier	3 495	0
Förbrukningsmaterial	0	16 939
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 216 707</b>	<b>4 019 679</b>



---

# 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).

## **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.

## **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.

## **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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, 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 skuldtungd 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 planerliga 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 Harkranken

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

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

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