



# ÅRSREDOVISNING 2022

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## Kallelse till årsstämma 12 juni 2023 18.00

### Dagordning

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande och fastställande av röstlängd
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av protokollskrivare
- 5) Val av justerar och tillika rösträknare
- 6) Frågan om kallelse har skett enligt stadgarna
- 7) Godkännande av dagordning
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 11) Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13) Frågan om arvoden
- 14) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisor och suppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Övriga ärenden
- 19) Stämmans avslutande



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Haken, Ramnäs får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och en gemensam utomhusmiljö för umgänge och rekreation åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2012-12-03.

Föreningens fastighet, Ramnäs Kyrkby 1:132, belägen i Surahammars kommun, bebyggdes 1957 av Byggnadsfirman Gustaf Ahlqvist byggnads AB. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 56 st lägenheter och 2 st hyresrättslokaler. Det finns även 20 st garage (10 st kall och 10 st varm) samt 9 st p-platser med el.

Föreningens 56 bostäder fördelar sig enligt följande:

|       |         |
|-------|---------|
| 4 st  | 1 r o k |
| 41 st | 2 r o k |
| 11    | 3 r o k |

Lägenhetsyta: 3 385 m<sup>2</sup>

Föreningens lokaler fördelas enligt följande:

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Föreningslokal | 101 m <sup>2</sup>  |
| Förråd         | 60 m <sup>2</sup>   |
| Lokal          | 21,8 m <sup>2</sup> |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Avtal för tv fanns tom. September genom Allente, administrativ förvaltning finns med HSB MälarDalarna. Fastighetsskötsel har under året ombesörjts av boende i föreningen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| Åtgärd                                | År   |
|---------------------------------------|------|
| Stam- och badrumsrenovering           | 2002 |
| Målning av trapphus och tvättstuga    | 2003 |
| Lägenhetsdörrar, postboxar, låssystem | 2007 |
| Byte till energifönster               | 2008 |
| Omläggning tak                        | 2008 |
| Uppsättning balkonger på ettor        | 2008 |
| Byte takfläktar                       | 2019 |
| Fiberinstallation                     | 2019 |
| Balkongrenovering                     | 2020 |
| Motorvärmare 6 st                     | 2021 |

### **Ägarförhållande, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 62 (62, 2021) medlemmar.  
Under året har 13 (17, 2021) lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelsen**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Eva Högberg        | ordförande  |
| Inger Liljenberg   | Sekreterare |
| Linus Pichler      | ledamot     |
| Ismo Hyvönen       | ledamot     |
| Robert Hermansson  | ledamot     |
| Susanne Nilsson    | suppleant   |
| Kristofer Lindholm | suppleant   |

Styrelsen har hållit 9 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Eva Högberg. Linus Pichler och Ismo Hyvönen, två i förening.

### **Vicevärd**

Eva Högberg och Inger André Liljenberg (from med juni) har delat på sysslorna.

### **Revisor**

Revisor har varit Ann-Britt Palm.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Per Högberg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12 i föreningslokalen.

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen totalrenoverat kallgaragen samt utfört stamspolning.

Föreningen har en underhållsplan och den har uppdaterats 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna och underhållsplan. Årets avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 436 000 kronor.

Under 2023 kommer föreningen ingå energitryggavtal med HSB för energioptimering. Även en förstudie har inletts med solceller samt utemiljön ska förbättras och ses över.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 289 672 kr. Under året har föreningen amorterat 278 664 kr.

Föreningen har två rörliga lån där räntan ligger på 3,86 % samt 4,84 %.

Inför juli 2022 höjdes avgifterna med 6 % samt garage och p-platser med el med 20 %. Även inför 2023 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgår till kronor 686 kr/kvm efter höjning.

### Föreningsinformation

*HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB MälarDalarna*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en egen e-postadress [brf.haken@gmail.com](mailto:brf.haken@gmail.com).

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>                           | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                     | 2 537       | 2 501       | 2 421       | 2 371       | 2 370       |
| Resultat efter finansiella poster tkr                   | 343         | 214         | -2 236      | 171         | 274         |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)               | 10%         | 5%          | 2%          | 31%         | 28%         |
| Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg) | 655         | 635         | 616         | 616         | 616         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                             | 1 858       | 1 940       | 2 023       | 1 505       | 1 576       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>                        | 46          | 39          | 40          | 33          | 30          |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)                       | 104%        | 113%        | 118%        | 88%         |             |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>             | 129         | 129         | 74          | 74          |             |

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|   | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 94 835               | 181 200          | -109 078               | 213 929           |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma      |                      |                  | 213 929                | -213 929          |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                      | -256 883         | 256 883                |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan |                      | 436 000          | -436 000               |                   |
| Årets resultat                                |                      |                  |                        | 342 939           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>94 835</b>        | <b>360 317</b>   | <b>-74 267</b>         | <b>342 939</b>    |



**RESULTATDISPOSITION**

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                               | 104 850        |
| Disposition ur UH-fond                            | 256 883        |
| Avsatt till UH-fond                               | - 436 000      |
| Årets resultat                                    | <u>342 939</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 268 672        |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 268 672 |
|-------------------------|---------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 360 317 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 163 822 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Haken i Ramnäs**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---|-------|--|--|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |  |  |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 537 060                              | 2 470 991                              |
| Ovriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 0                                      | 29 744                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 537 060</b>                       | <b>2 500 735</b>                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |  |  |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 626 695                             | -1 678 930                             |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -22 347                                | -41 219                                |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 6 | -139 056                               | -179 325                               |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -255 583                               | -255 583                               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-2 043 681</b>                      | <b>-2 155 056</b>                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>493 379</b>                         | <b>345 679</b>                         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 3 644                                  | 0                                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -154 084                               | -131 750                               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-150 440</b>                        | <b>-131 750</b>                        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>342 939</b>                         | <b>213 929</b>                         |

**Brf Haken i Ramnäs**

| <b>Balansräkning</b>                          |        | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b>       |
|---|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |        |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                         |                         |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                         |                         |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 5 811 476               | 6 067 059               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>5 811 476</u>        | <u>6 067 059</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b><u>5 811 476</u></b> | <b><u>6 067 059</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                         |                         |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                         |                         |
| Kundfordringar                                | Not 11 | 58 227                  | 15 658                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 12 | 1 562 002               | 1 165 940               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |        | 73 613                  | 71 295                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>1 693 842</u>        | <u>1 252 893</u>        |
| <i>Kassa och bank</i>                         | Not 13 | 95 411                  | 95 351                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b><u>1 789 253</u></b> | <b><u>1 348 244</u></b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b><u>7 600 729</u></b> | <b><u>7 415 303</u></b> |

## Brf Haken i Ramnäs

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                         |                         |
| <b>Eget kapital</b>                          |                         |                         |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                         |                         |
| Medlemsinsatser                              | 103 945                 | 103 945                 |
| Fond för yttre underhåll                     | 360 317                 | 181 200                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <u>464 262</u>          | <u>285 145</u>          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                         |                         |
| Balanserat resultat                          | -74 267                 | -109 078                |
| Årets resultat                               | 342 939                 | 213 929                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <u>268 672</u>          | <u>104 850</u>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b><u>732 934</u></b>   | <b><u>389 995</u></b>   |
| <b>Skulder</b>                               |                         |                         |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 <u>2 795 000</u> | <u>1 910 000</u>        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | <u>2 795 000</u>        | <u>1 910 000</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 3 494 672        | 4 658 336               |
| Leverantörsskulder                           | 198 704                 | 141 841                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 15 286           | 20 338                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 <u>364 133</u>   | <u>294 792</u>          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | <u>4 072 795</u>        | <u>5 115 307</u>        |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b><u>6 867 795</u></b> | <b><u>7 025 307</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b><u>7 600 729</u></b> | <b><u>7 415 303</u></b> |

**Brf Haken i Ramnäs**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 342 939           | 213 929           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar  | <u>255 583</u>    | <u>255 583</u>    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 598 522           | 469 512           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -34 717           | 23 096            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>121 151</u>    | <u>-29 223</u>    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 684 956           | 463 385           |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut     | <u>-278 664</u>   | <u>-278 664</u>   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -278 664          | -278 664          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>406 292</b>    | <b>184 721</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 245 142</b>  | <b>1 060 421</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 651 434</b>  | <b>1 245 142</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Brf Haken i Ramnäs

### Noter

---

#### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

##### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

|  |      |
|--|------|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas | %    |
| Ursprunglig byggnad                    | 1,2% |

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

##### **Skulder till kreditinstitut**

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

##### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 076 504 kr. (2 076 504 kr)

##### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Brf Haken i Ramnäs**

| <b>Noter</b> |  | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|--------------|--|--|--|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |  |  |
|              | Årsavgifter  | 2 216 488                              | 2 148 744                              |
|              | Hyror  | 108 642                                | 103 140                                |
|              | Övriga avgifter  | 191 805                                | 191 520                                |
|              | Övriga intäkter  | 24 610                                 | 32 252                                 |
|              | Bruttoomsättning   | <u>2 541 545</u>                       | <u>2 475 656</u>                       |
|              | Hysesrabatter och övriga avdrag                          | -120                                   | -5                                     |
|              | Hysesbortfall  | -4 365                                 | -4 660                                 |
|              |  | <b><u>2 537 060</u></b>                | <b><u>2 470 991</u></b>                |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                            |  |  |
|              | Försäkringsersättning                                    | 0                                      | 29 744                                 |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |  |  |
|              | Fastighetskötsel, serviceavtal mm                        | 59 370                                 | 36 741                                 |
|              | Reparationer   | 40 855                                 | 206 650                                |
|              | El   | 254 844                                | 197 183                                |
|              | Uppvärmning  | 526 118                                | 536 429                                |
|              | Vatten   | 120 834                                | 96 138                                 |
|              | Sophämtning  | 55 971                                 | 38 892                                 |
|              | Övriga avgifter  | 146 039                                | 171 552                                |
|              | Förvaltningskostnader                                    | 108 782                                | 91 593                                 |
|              | Fastighetsavgift   | 20 511                                 | 19 339                                 |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 32 033                                 | 27 998                                 |
|              | Planerat underhåll                                       | 261 338                                | 256 415                                |
|              |  | <b><u>1 626 695</u></b>                | <b><u>1 678 930</u></b>                |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                          |  |  |
|              | Kontorsmaterial och trycksaker                           | 6 523                                  | 6 588                                  |
|              | Porto och bankavgifter                                   | 888                                    | 959                                    |
|              | Juridiska avgifter                                       | 8 588                                  | 11 892                                 |
|              | Förluster på hyres- och kundfordringar                   | 0                                      | 12 985                                 |
|              | Medlems- och styrelseaktiviteter                         | 5 548                                  | 1 780                                  |
|              | Övriga kostnader   | 800                                    | 7 015                                  |
|              |  | <b><u>22 347</u></b>                   | <b><u>41 219</u></b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |  |  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |  |  |
|              | Styrelsearvode   | 37 000                                 | 24 750                                 |
|              | Vicevärdsarvode  | 0                                      | 3 040                                  |
|              | Övriga arvoden   | 33 280                                 | 8 060                                  |
|              | Revisorsarvode   | 5 000                                  | 2 000                                  |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 32 804                                 | 113 399                                |
|              | Sociala kostnader  | 24 464                                 | 42 610                                 |
|              |  | <b><u>132 548</u></b>                  | <b><u>193 860</u></b>                  |
|              | <b>Övriga</b>  |  |  |
|              | Förändring semesterlöneskuld                             | 0                                      | -20 827                                |
|              | Löneskatt  | 1 838                                  | 0                                      |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser                      | 4 670                                  | 6 292                                  |
|              |  | <b><u>6 508</u></b>                    | <b><u>-14 535</u></b>                  |
|              |  | <b><u>139 056</u></b>                  | <b><u>179 325</u></b>                  |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |  |  |
|              | Byggnader  | 255 583                                | 255 583                                |
|              |  | <b><u>255 583</u></b>                  | <b><u>255 583</u></b>                  |
| <b>Not 8</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |  |  |
|              | Ränteintäkter  | 3 638                                  | 0                                      |
|              | Övriga finansiella intäkter                              | 6                                      | 0                                      |
|              |  | <b><u>3 644</u></b>                    | <b><u>0</u></b>                        |

**Brf Haken i Ramnäs**

| <b>Noter</b>                                      | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---|--|--|
| <b>Not 9</b>                                      |  |  |
| <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |  |  |
| Räntekostnader långfristiga skulder               | 153 364                                | 130 936                                |
| Övriga finansiella kostnader                      | 720                                    | 814                                    |
|   | <b>154 084</b>                         | <b>131 750</b>                         |



**Brf Haken i Ramnäs**

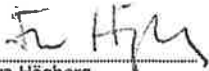
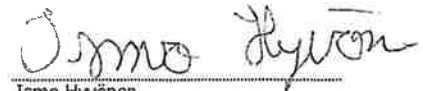
| <b>Noter</b>   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader och mark</b>                                   |                   |                   |
| Byggnad  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde   | 14 910 186        | 14 910 186        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                           | 14 910 186        | 14 910 186        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                | -8 903 127        | -8 647 544        |
| Årets avskrivningar  | -255 583          | -255 583          |
| Utgående avskrivningar   | -9 158 710        | -8 903 127        |
| <b>Bokfört värde</b>   | <b>5 751 476</b>  | <b>6 007 059</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Mark   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde   | 60 000            | 60 000            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                           | 60 000            | 60 000            |
| <b>Bokfört värde</b>   | <b>60 000</b>     | <b>60 000</b>     |
| <b>Summa byggnader och mark</b>                                    | <b>5 811 476</b>  | <b>6 067 059</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Taxeringsvärde för Ramnäs kyrkby 1:132 i Surahammar. Värdeår 1957. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus  | 4 524 000         | 4 350 000         |
| Byggnad - lokaler  | 256 000           | 209 000           |
|  | 4 780 000         | 4 559 000         |
| Mark - bostäder hyreshus   | 1 163 000         | 1 163 000         |
| Mark - lokaler   | 89 000            | 71 000            |
|  | 1 252 000         | 1 234 000         |
| Taxeringsvärde totalt  | 6 032 000         | 5 793 000         |

**Brf Haken i Ramnäs**

| Noter   |                 | 2022-12-31       | 2021-12-31          |                  |                      |
|---|-----------------|------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| <b>Not 11 Kundfordringar</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar  |                 | 58 227           | 15 658              |                  |                      |
|   |                 | <b>58 227</b>    | <b>15 658</b>       |                  |                      |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Skattekonto   |                 | 4 798            | 11 949              |                  |                      |
| Skattefordran   |                 | 1 181            | 2 353               |                  |                      |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank   |                 | 1 556 023        | 1 149 791           |                  |                      |
| Övriga fordringar   |                 | 0                | 1 847               |                  |                      |
|   |                 | <b>1 562 002</b> | <b>1 165 940</b>    |                  |                      |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Bankkonto   |                 | 94 980           | 94 920              |                  |                      |
| Handkassa   |                 | 432              | 432                 |                  |                      |
|   |                 | <b>95 411</b>    | <b>95 351</b>       |                  |                      |
| <b>Not 14 Eget kapital</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
|   | Medlemsinsatser |                  |                     |                  |                      |
|   | Uppl. avgifter  | Insatser         | Underh.- fond       |                  |                      |
|   |                 |                  | Balanserat resultat |                  |                      |
|   |                 |                  | Årets resultat      |                  |                      |
| Belopp vid årets ingång   | 9 110           | 94 835           | 181 200             | -109 078         | 213 929              |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma   |                 |                  |                     | 213 929          | -213 929             |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut  |                 |                  | -256 883            | 256 883          |                      |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan   |                 |                  | 436 000             | -436 000         |                      |
| Årets resultat  |                 |                  |                     |                  | 342 939              |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>9 110</b>    | <b>94 835</b>    | <b>360 317</b>      | <b>-74 267</b>   | <b>342 939</b>       |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Låneinstitut  | Låne nummer     | Ränta            | Konv.datum          | Belopp           | Nästa års amortering |
| Swedbank  | 2656760051      | 4,45%            | 2026-11-25          | 1 025 000        | 100 000              |
| Swedbank  | 2656760069      | 4,84%            | 2023-03-28          | 749 672          | 66 664               |
| Swedbank  | 2755920416      | 3,86%            | 2023-01-28          | 2 605 000        | 72 000               |
| Swedbank  | 2952767180      | 1,56%            | 2025-06-18          | 1 910 000        | 40 000               |
|   |                 |                  |                     | 6 289 672        | 278 664              |
|   |                 |                  | 3 216 008           |                  |                      |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |                 |                  |                     | <b>2 795 000</b> |                      |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                 |                  |                     |                  | 4 896 352            |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                 |                  |                     |                  |                      |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Fastighetsinteckningar  |                 |                  |                     | 8 974 700        | 8 974 700            |
| <i>varav frigjorda</i>  |                 |                  |                     | 0                | 0                    |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   |                 |                  |                     | <b>8 974 700</b> | <b>8 974 700</b>     |
| <b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)   |                 |                  |                     | 278 664          | 278 664              |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)   |                 |                  |                     | 3 216 008        | 4 379 672            |
|   |                 |                  |                     | <b>3 494 672</b> | <b>4 658 336</b>     |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>   |                 |                  |                     |                  |                      |
| Arbetsgivaravgifter   |                 |                  |                     | 6 303            | 5 346                |
| Källskatt   |                 |                  |                     | 7 050            | 5 948                |
| Övriga kortfristiga skulder   |                 |                  |                     | 1 933            | 9 044                |
|   |                 |                  |                     | <b>15 286</b>    | <b>20 338</b>        |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  |                 |                  |                     |                  |                      |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                 |                  |                     | 204 470          | 175 445              |
| Upplupna räntekostnader   |                 |                  |                     | 27 297           | 16 949               |
| Övriga upplupna kostnader och forutbetalda intäkter   |                 |                  |                     | 132 366          | 102 398              |
|   |                 |                  |                     | <b>364 133</b>   | <b>294 792</b>       |
| <b>Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>   |                 |                  |                     |                  |                      |
| Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.   |                 |                  |                     |                  |                      |

**Brf Haken i Ramnäs****Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Ramnäs, 2023- -

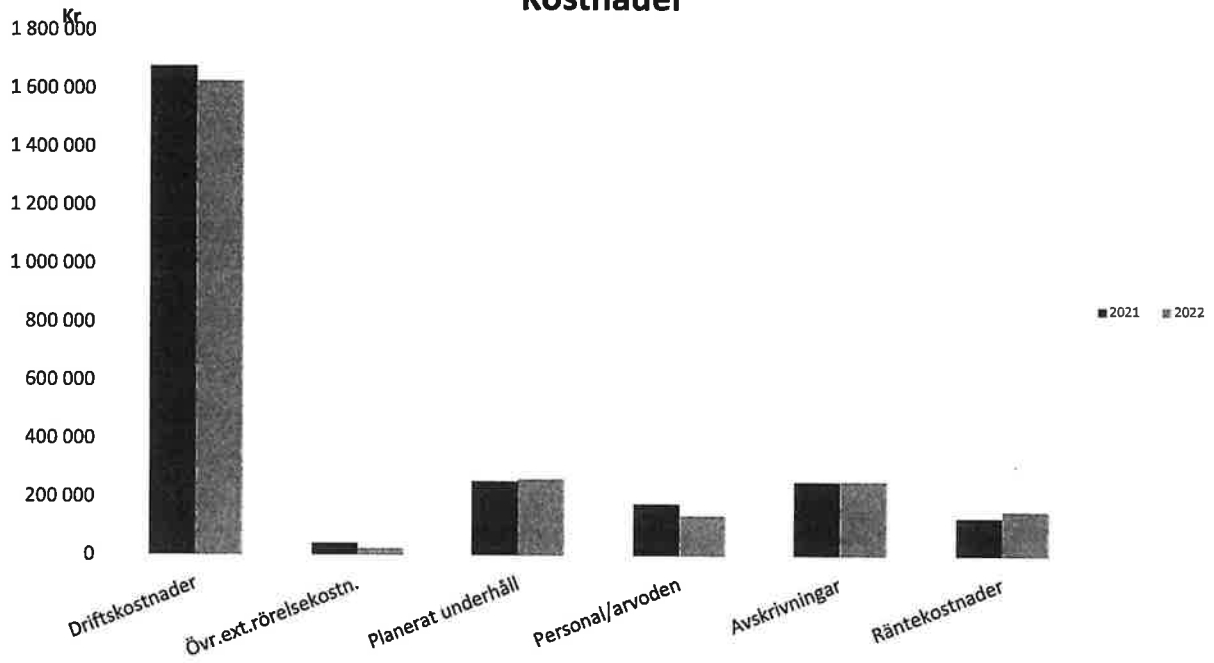
  
Eva Högberg  
Inger Liljenberg  
Ismo Hyvönen  
Robert Hermansson  
Linus Pichler

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

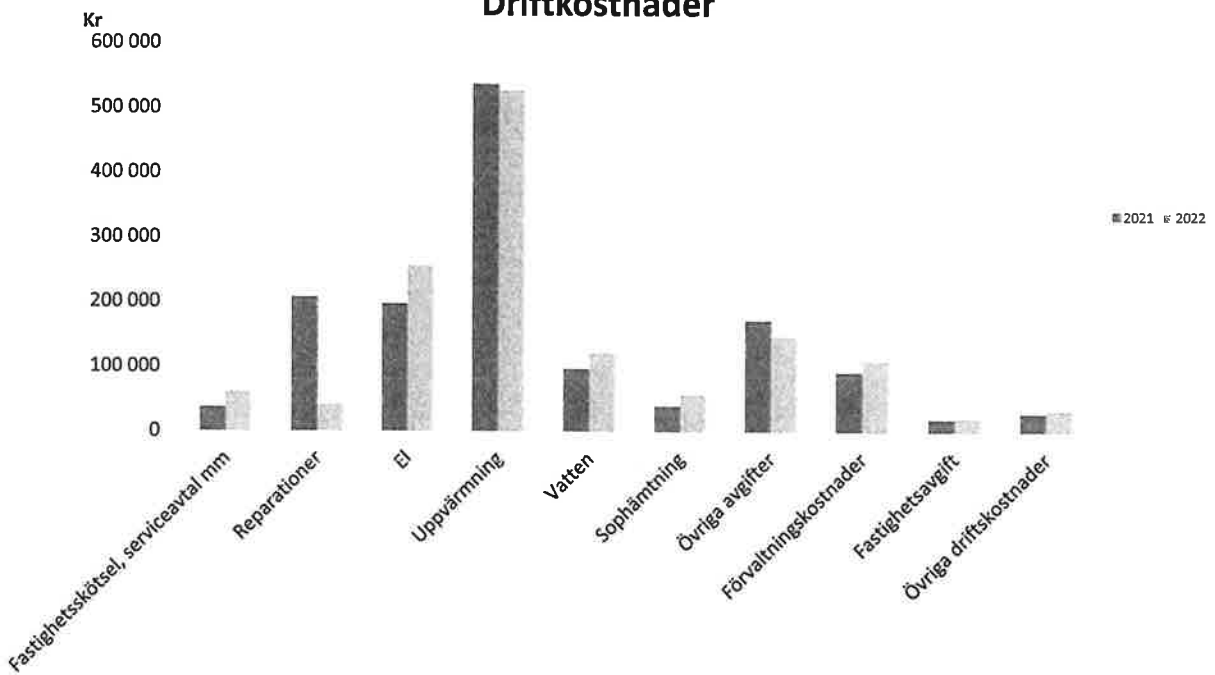
Ann-Britt Palm  
Av stämman vald revisor

## Brf Haken i Ramnäs

## Kostnader



## Driftkostnader



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Haken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i bostadsrättsföreningen Haken för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ramnäs 2023-05-26



Ann-Britt Palm










# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Haken i Ramnäs



|   | NYCKELTAL                                 | DEFINITION  | VARFÖR?   | RIKTVÄRDEN/SKALA  |
|---|---|---|---|---|
|    | <b>Sparande</b><br>215<br>kr/kvm          | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.  | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm  |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>kr/kvm    | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>1584<br>kr/kvm    | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.  | 5 = < 2 000 kr/kvm<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm   |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>3%          | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna   | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.  | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %   |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>227<br>kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)   | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.   | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.  |
|  | <b>Tomträtt</b><br>Nej                    | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)  | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.  | Ja eller nej  |
|  | <b>Årsavgift</b><br>655<br>kr/kvm         | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)   | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.   |







