

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Harvestads Höjd

769631-7705

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>      | <b>Sida</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse            | 1-2         |
| Resultaträkning                   | 3           |
| Balansräkning                     | 4-5         |
| Kassaflödesanalys                 | 6           |
| Tilläggsupplysningar              | 7           |
| Upplýsningar till resultaträkning | 7-8         |
| Upplýsningar till balansräkning   | 8-9         |
| Underskrifter                     | 9           |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Harvestads Höjd i Linköping, 769631-7705 får härmed avge årsredovisning för 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheten Linköping Nässelbladet 2 som består av 32 lägenheter á 100 kvm i radhusformat samt tillhörande förråd, carports och miljörum.

Fastighetens totala yta är 10862.0 kvm.

Husen stod klara i april 2018.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

**Årets reparationer och underhåll:** För att upprätthålla föreningens goda skick arbetar föreningen systematiskt utefter en underhållsplan. Dessutom vidtar föreningen åtgärder vid förekommen anledning vilket skedde under 2023 vid ett fåtal tillfällen. Dessa var alla mindre åtgärder. En hjärtstartare har också installerats.

#### Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

##### Ordförande

Amanda Juhlin

##### Ledamöter

Elias Rönnlund Gustafsson

Caroline Myrdal

Victoria Stubbs

Carl-Henric Karlsson

Amanda Lundqvist

##### Suppleanter

Jan Fagerström

Stella Gudmundsdottir

Till valberedning utsågs Fredrik Älmström. Vald revisor är Ola Jakobsson från Especto.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Nässelbladet 1.

Föreningens fastighetslån är upptagna i Swedbank och uppgick vid årsskiftet till 39 872 000kr.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningen har avtal med FF Fastighetsservice AB vad gäller den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter under första och andra kvartalet 2024 samt samtliga styrelseledamöter under tredje och fjärde kvartalet 2024.

#### Sammanträden

Under bokföringsåret har 6 stycken sammanträden hållits.

Årsstämman hölls den 7 maj 2024.

Antal medlemmar vid årets ingång: 52

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid årets utgång: 56

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen extrastämma har hållits under verksamhetsåret.

- \* byte från Opigo till Chargenode för våra elladdstolpar. Omfattande uppdatering av system.
- \* bundit två stora lån på 2 år.
- \* Två ventilationslagningar som gjorts
- \* Ny fastighetsförvaltare och ny ekonomisk förvaltare från FF fastighets service till Crendo.

### Flerårsöversikt

|                                       | 2024        | 2023        | 2022        | Belopp i kr<br>2021 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Nettoomsättning                       | 1 986 362   | 1 981 448   | 1 992 113   | 1 980 020           |
| Resultat efter finansiella poster     | -944 765    | -535 766    | -5 697      | 125 750             |
| Soliditet, %                          | 62,5        | 62,6        | 62,3        | 62,1                |
| Balansomslutning                      | 107 715 032 | 109 116 343 | 110 408 102 | 110 818 214         |
| Årsavgift per kvm                     | 621         | 597         | 597         | 597                 |
| Årsavgift av totala rörelseintäkter % | 99          | 92          |             |                     |
| Skuldsättning per kvm                 | 12 460      | 12 595      | 12 892      | 13 028              |
| Sparande per kvm                      | -58         | 70          |             |                     |
| Elkostnad per kvm                     | 24          | 15          | 33          | 5                   |
| Vattenkostnad per kvm                 | 31          | 30          | 23          | 32                  |
| Räntekänslighet %                     | 21          | 21          |             |                     |
| Energikostnad per kvm                 | 55          | 45          |             |                     |

### Not Eget kapital

|                                   | Grundavgifter/<br>Insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 67 980 000                 | 803 000                     | 40 915                 | -535 766          |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                            |                             | -535 766               | 535 766           |
| Fonddispoenl årsstämmobeslut      |                            | 160 000                     | -160 000               |                   |
| Årets resultat                    |                            |                             |                        | -944 765          |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>67 980 000</b>          | <b>963 000</b>              | <b>-654 851</b>        | <b>-944 765</b>   |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr       |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:         |                   |
| balanserat resultat   | -654 851          |
| årets resultat  | -944 765          |
| <b>Totalt</b>   | <b>-1 599 616</b> |
| disponeras för  |                   |
| reservera till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan | 160 000           |
| balanseras i ny räkning                                       | -1 759 616        |
| <b>Summa</b>  | <b>-1 599 616</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                 | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                    | 1          | 1 986 362                         | 1 981 448                         |
| Övriga rörelseintäkter                             |            | 19 060                            | 86 393                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |            | <b>2 005 422</b>                  | <b>2 067 841</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                    | 2          | -576 375                          | -451 764                          |
| Övriga externa kostnader                           |            | -108 474                          | -95 418                           |
| Personalkostnader                                  | 3          | -94 130                           | -68 995                           |
| Avskrivningar                                      |            | -759 524                          | -759 526                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |            | <b>-1 538 503</b>                 | <b>-1 375 703</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | <b>466 919</b>                    | <b>692 138</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter          |            | 20 225                            | 7 223                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |            | -1 431 909                        | -1 235 127                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | <b>-1 411 684</b>                 | <b>-1 227 904</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | <b>-944 765</b>                   | <b>-535 766</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                       |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |            | <b>-944 765</b>                   | <b>-535 766</b>                   |
| <b>Skatter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | <b>-944 765</b>                   | <b>-535 766</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 106 336 650       | 107 063 151       |
| Inventarier, verktyg och installationer      |            | 198 137           | 231 160           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 106 534 787       | 107 294 311       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 106 534 787       | 107 294 311       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | -                 | 5 228             |
| Övriga fordringar                            |            | 15                | 15                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 40 005            | 31 734            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 40 020            | 36 977            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 140 225         | 1 785 055         |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 140 225         | 1 785 055         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 180 245         | 1 822 032         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 107 715 032       | 109 116 343       |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 67 980 000         | 67 980 000         |
| Fond yttre underhåll                         |            | 963 000            | 803 000            |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 68 943 000         | 68 783 000         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -654 851           | 40 915             |
| Årets resultat                               |            | -944 765           | -535 766           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -1 599 616         | -494 851           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>67 343 384</b>  | <b>68 288 149</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | -                  | 14 400 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | -                  | 14 400 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5,6        | 39 872 000         | 25 904 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 99 174             | 55 080             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7          | 400 474            | 469 114            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 40 371 648         | 26 428 194         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>107 715 032</b> | <b>109 116 343</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat före finansiella poster  | 466 919                           | 692 138                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar                  | 759 524                           | 759 526                           |
| Erhållen Ränta  | 20 225                            | 7 223                             |
| Erlagd ränta  | -1 431 909                        | -1 235 127                        |
|   | <u>-185 241</u>                   | <u>223 760</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-185 241</b>                   | <b>223 760</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -3 043                            | -3 486                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -24 546                           | 196 006                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-212 830</b>                   | <b>416 280</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder   | -432 000                          | -952 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-432 000</b>                   | <b>-952 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-644 830</b>                   | <b>-535 720</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>1 785 055</b>                  | <b>2 320 775</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 140 225</b>                  | <b>1 785 055</b>                  |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 120       |

Soliditet (%); Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning; Totala tillgångar

Årsavgift per kvm; Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm; Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm; Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande per kvm; Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll  
+ väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala  
och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram  
sparandet per kvadratmeter boyta.

Räntekänslighet %; Summan av att låneskulden divideras med årsavgifterna

Energikostnad per kvm; kostnader för uppvärmning, el och vatten i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|                      | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 910 090                 | 1 910 016                 |
| Vatten               | 76 272                    | 71 432                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 986 362</b>          | <b>1 981 448</b>          |

## Not 2 Driftskostnader

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 53 625         | 35 674         |
| Serviceavtal           |                | 4 119          |
| Reparation & Underhåll | 115 066        | 29 014         |
| EI                     | 76 709         | 47 825         |
| Vatten                 | 98 788         | 97 303         |
| Sophantering           | 88 668         | 85 860         |
| Snöröjning             | 71 713         | 86 720         |
| Försäkringspremie      | 71 806         | 65 249         |
| <b>Summa</b>           | <b>576 375</b> | <b>451 764</b> |

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 71 625                    | 52 500                    |
| <b>Summa</b>      | <b>71 625</b>             | <b>52 500</b>             |
| Sociala kostnader | 22 505                    | 16 495                    |
| <b>Summa</b>      | <b>94 130</b>             | <b>68 995</b>             |

## Not 4 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 111 180 000        | 111 180 000        |
|   | 111 180 000        | 111 180 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -4 116 849         | -3 390 345         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -726 501           | -726 504           |
|   | -4 843 350         | -4 116 849         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>106 336 650</b> | <b>107 063 151</b> |

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

|  | löptid     | ränta | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek 2950302063  | 2025-04-25 | 2,47  | 14 400 000        | 14 400 000        |
| Swedbank Hypotek 2950302071  | 2025-01-28 | 3,33  | 13 772 000        | 13 772 000        |
| Swedbank Hypotek 2950302154  | 2025-01-28 | 3,33  | 11 700 000        | 12 132 000        |
|  |            |       | <b>39 872 000</b> | <b>40 304 000</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                             |            |       | 432 000           | 432 000           |
| Nästa års låneomsättning( exkl.amortering) uppgår till               |            |       | 29 440 000        | 25 472 000        |
|  |            |       | <b>29 872 000</b> | <b>25 904 000</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                           |            |       | 1 728 000         | 1 728 000         |
| Om 5år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) |            |       | 37 712 000        | 38 144 000        |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 43 200 000        | 43 200 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>43 200 000</b> | <b>43 200 000</b> |

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor         | 213 226        | 270 488        |
| Förutbetalda avgifter/Tillgodo | 144 872        | 160 394        |
| Förutbetalda hyresintäkter     |                | 74             |
| Upplupna kostnader             | 42 376         | 38 158         |
|                                | <b>400 474</b> | <b>469 114</b> |

**Underskrifter**

Enligt digital signering

Amanda Juhlin  
Styrelseordförande

Caroline Myrdal  
Ledamot

Elias Rönnlund Gustafsson  
Ledamot

Victoria Stubbs  
Ledamot

Amanda Lundqvist  
Ledamot

Carl-Henric Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Ola Jakobsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2025



ÅRR2024.pdf

(1577501 byte)

SHA-512: 9ba372debd00c6118cb091c21c44c199a53d

a1c128479d4213efc7f068cc868d1ff960c424d111078b

9f896ccde6345014ace7b3f1728a9f6d4f40ed82649ae

## Underskrifter

2025-03-26 08:54:25 (CET)



**Amanda Juhlin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 06:10:37 (CET)



**Amanda Lundqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 14:54:59 (CET)



**Carl-Henric Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 08:17:45 (CET)



**Caroline Helena Linnéa Myrdal**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 15:20:11 (CET)



**Elias Rönnlund Gustafsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 08:23:32 (CET)



**Victoria Stubbs**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 09:51:35 (CET)



**Ola Jakobsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2392188d59038db197a6a4acca0860737c17c16959cf6a8baf984adbef71208a114253828f05b546845c84dc543a0dbca594d28fc951f1ec521c020f1e72e7

b



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.