



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Harsyran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till de boende.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 14:27	2011	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen äger fastigheten Älta 14:27 i Nacka kommun med gatuadressen Stensövägen 20 - 22 138 30 Älta. På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar jämte souterrängvåning uppförd med 37 st lägenheter, ett styrelserum, lägenhetsförråd samt 2 cykelförråd.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

10 st	2 rum och kök	559 kvm
18 st	3 rum och kök	1 471 kvm
9 st	4 rum och kök	827 kvm
	Total bostadsyta	2 857 kvm

Föreningen har 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning av frånluft via värmepump.

Solceller installerades 2020 och föreningen har individuell mätning av kall- och varmvatten samt el (IMD) till lägenheterna.

## Styrelsens sammansättning

Gunnar Jonsson	Ordförande
Lill-Ann Thordén Sondal	Ledamot
Marie-Louise Sigurdsson	Sekreterare
David Lindegren	Ledamot
Svante Torsler	Ledamot
Ann Smith	Suppleant
Hans Lindberg	Suppleant
Maria Thulin Josefson	Suppleant
Lars Halldén	Suppleant

## Valberedning

Sara Olsson  
Sarah Sundqvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

## Revisorer

Kirsi Jansson Revisor  
Camilla Walgeborg Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-23. Stadgeändring 2a beslutet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Avloppsspölning av alla 37 lägenheter utfördes i november
- 2025 ● Friskluftsfilter byttes under kvartal 1 och OVK utfördes i maj
  - Byte av automatisk dörrstängare i port 22
  - Energioptimeringssystem installerades under våren
  - Kontroll av starkströmsanläggning har utförts
  - Spölning av dagvattenbrunnar
  - Tvättat solpaneler
  - Satt upp fågelskydd vid solcellsanläggning

### Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av ventiler i varmvattensystem, utfört januari
- Byte av avgasare för värmesystemet, utfört januari

### Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Telia Sverige
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elhandel	Boo Energi
Elnät	Nacka Energi
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Brandkontoret
Fastighetsskötsel, jour och för internetanslutning av fastighetens tekniska system	WIAB/Nrlyze
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
IMD-system för avläsning av vatten/elförbrukning	Ngenic Sverige/Propeye Nordic
Jour, service och underhåll av hissar	Trygga Hiss i Sthlm
Konton, bg och lån (Stadshypotek)	Handelsbanken
Service underjordsbehållare för hushållssopor	Lövhagen UWS
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst
Städning av allmänna utrymmen	Lindalens Städ och Tilläggstjänster

## Medlem i samfällighet

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning samt markparkering med 9 platser. Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 80 - garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

GA 79 - källsortering 37/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Vattenmyntan (36/121)

GA 78 - markparkering 9/36 platser med Brf Vattenmyntan (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

## Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende markparkering, dagvattenmagasin och brandbilsupställningsplats.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningsavgiften höjdes med 2% 2025-01-01 enligt tidigare stämmobeslut.

Föreningslånen (3st) på sammanlagt 23,5 mkr omplacerades 2/12. Lån 1 på 7,0 mkr bundet 1 år med 2,47% ränta medan lån 2 på 8,7 mkr och lån 3 på 7,8 mkr placerades med rörlig ränta med fn 2,3% (Stibor 90). Lånen amorteras med 300 000 kr under 2026 och omplaceras 2026-12-02.

Under 2025 betalade föreningen 618 700 kr i räntor mot 1 046 700 kr 2024, en minskning med 428 000 kr. Prognosen för 2026 är ca 550 000 kr. Föreningens låneskuld 2025-12-31 var 23 500 000 kr.

Våra driftskostnader har ökat till 1 615 270 kr (f å 1 431 614 kr).

### Förändringar i avtal

Propeye har köpt upp Ngenics IMD-del.

Vi har bytt till Brandkontoret för vår fastighetsförsäkring som även innehåller kollektivt bostadsrättstillägg.

Avtalet med Fastum om underhållsplan har sagts upp.

### Övriga uppgifter

Våra solceller producerade cirka 18 100 kWh. Vi använde själva cirka 16 850 kWh av våra solcellers produktion, som vi därmed slapp köpa in.

Föreningens inköp av el ökade med 2 425 kWh från 2025. Lägenheternas andel var cirka 60 procent (föregående år 58 procent) av vår inköpta el.

Styrelsen har under 2025 analyserat energikostnaderna för fastigheten och kommit fram till att de årliga kostnaderna över tid har stigit kraftigt. Med det som utgångspunkt har olika alternativa uppvärmnings- och varmvattensystem utvärderats. Slutsatsen av utvärderingen blir en särskild punkt på årsstämman dagordning, då den kräver ett stämmobeslut. Föreningen har under året debiterat medlemmarnas förbrukning av el, kall- och varmvatten med 2,25 kr/kWh, 57 kr/kbm respektive 130 kr/kbm, inkl. moms. Styrelsen har bedömt att det för närvarande inte behövs några prisjusteringar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 755 631	2 706 709	2 697 701	2 143 067
Resultat efter fin. poster	-133 240	-404 073	-366 716	-115 198
Soliditet (%)	76	76	75	75
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	830	850	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	87,65	80,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 220	8 330	8 505	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 564	7 660	7 821	-
Sparande / kvm totalyta, kr	201	78	96	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	66	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	49	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	48	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	163	180	-
Räntekänslighet (%)	9,27	9,53	10	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 359 929 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 538 000	-	-	27 538 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000	-	-	50 002 000
Fond, yttre underhåll	2 283 059	-	275 000	2 558 059
Fond gemensamhetsanläggning	225 000	-	25 000	250 000
Balanserat resultat	-4 357 883	-404 073	-300 000	-5 061 955
Årets resultat	-404 073	404 073	-133 240	-133 240
<b>Eget kapital</b>	<b>75 286 104</b>	<b>25 000</b>	<b>-133 240</b>	<b>75 152 863</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 761 955
Årets resultat	-133 240
Reservering till fond för gemensamhetsanläggning	-25 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 195 196</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	101 554
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 093 642</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 755 632	2 706 709
Övriga rörelseintäkter	3	969	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 756 601</b>	<b>2 706 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 366 860	-1 218 942
Övriga externa kostnader	9	-129 823	-127 612
Personalkostnader	10	-118 587	-84 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 183	-645 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 271 453</b>	<b>-2 076 626</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>485 148</b>	<b>630 083</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	12 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-618 422	-1 046 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-618 388</b>	<b>-1 034 155</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-133 240</b>	<b>-404 073</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-133 240</b>	<b>-404 073</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	98 380 130	98 989 326
Maskiner och inventarier	13	61 714	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 441 844</b>	<b>98 989 326</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>98 441 844</b>	<b>98 989 326</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 119	4 940
Övriga fordringar	14	11 918	18 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	107 442	107 214
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>120 479</b>	<b>130 247</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		655 460	492 939
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>655 460</b>	<b>492 939</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>775 939</b>	<b>623 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 217 782</b>	<b>99 612 512</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 540 000	77 540 000
Fond för yttre underhåll och gemensamhetsanläggning		2 808 059	2 508 059
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 348 059</b>	<b>80 048 059</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 061 955	-4 357 883
Årets resultat		-133 240	-404 073
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 195 196</b>	<b>-4 761 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 152 863</b>	<b>75 286 104</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 500 000	23 800 000
Leverantörsskulder		35 565	38 629
Skatteskulder		4 410	3 550
Övriga kortfristiga skulder		5 327	6 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	519 617	477 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 064 919</b>	<b>24 326 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 217 782</b>	<b>99 612 512</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>485 148</b>	<b>630 083</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	656 183	645 232
	<b>1 141 331</b>	<b>1 275 315</b>
Erhållen ränta	34	13 579
Erlagd ränta	-623 982	-1 090 568
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>517 383</b>	<b>198 325</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 768	134 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 071	-115 197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>571 222</b>	<b>217 175</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-108 701	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-108 701</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>162 521</b>	<b>-282 825</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>492 939</b>	<b>775 765</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>655 460</b>	<b>492 939</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Harsyran är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	1,67 - 10,00 %
Byggnad	1,67 - 10,00 %
Stomme och grund	0,50 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Fönster	1,67 %
Dörrar & portar	1,67 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	1,67 - 4,00 %
Stamledningar Värme	1,67 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %
Restpost	20,00 %
Installationer	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2011 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för år 2025 uppgift till 1 724 kr/lgh. Statlig fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsenheten Älte GA:80 som avser gemensamt garage. Harsyrans andel utgör 5/18 delar av total taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 009 088	1 969 716
Hysesintäkter garage	183 200	183 200
Hysesintäkter p-plats	89 500	83 800
Intäkter kabel-TV	97 680	97 680
Vatten	0	-17 939
Kallvatten, moms	58 341	67 687
Varmvatten, moms	74 049	83 238
Vattenintäkter avräkning	67 044	67 044
El	0	-40 684
El, moms	175 735	212 618
Elintäkter rörliga	165	0
Intäkter solel, moms	107	49
Påminnelseavgift	180	300
Administrativ avgift	539	0
Öres- och kronutjämnning	4	-0
<b>Summa</b>	<b>2 755 632</b>	<b>2 706 709</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	969	0
<b>Summa</b>	<b>969</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 382	31 076
Städning enligt avtal	38 600	38 600
Myndighetstillsyn	17 192	0
Gårdkostnader	30 606	96 183
Snöröjning/sandning	18 841	21 056
Serviceavtal	32 990	12 508
Mattvätt/Hyrmattor	14 036	13 338
IMD-kostnader	10 000	10 379
Hissar	22 763	53 406
Förbrukningsmaterial	29 459	0
<b>Summa</b>	<b>245 869</b>	<b>276 546</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 386	49 089
Försäkringsärende	34 461	6 995
Dörrar och lås/porttele	10 256	0
VVS	13 038	0
Värmeanläggning/undercentral	18 001	0
<b>Summa</b>	<b>81 142</b>	<b>56 084</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	64 054	0
VVS	37 500	0
<b>Summa</b>	<b>101 554</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	210 381	204 863
Uppvärmning	161 768	152 215
Vatten	166 896	148 379
Sophämtning/renhållning	31 517	29 784
Grovsopor	9 808	7 558
<b>Summa</b>	<b>580 370</b>	<b>542 799</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
GA79	58 082	70 551
GA80	65 962	34 726
Fastighetsförsäkringar	51 208	56 605
Kabel-TV	103 185	103 551
GA78	3 908	5 978
Fastighetsskatt	75 580	72 102
<b>Summa</b>	<b>357 925</b>	<b>343 513</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 756	18 145
Fritids och trivselkostnader	23 023	25 172
Förvaltningsarvode enl avtal	72 171	74 808
Administration	11 397	9 487
<b>Summa</b>	<b>129 823</b>	<b>127 612</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	101 000	89 340
Arbetsgivaravgifter	17 587	-4 499
<b>Summa</b>	<b>118 587</b>	<b>84 841</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	618 422	1 046 681
Dröjsmålsränta	0	40
<b>Summa</b>	<b>618 422</b>	<b>1 046 721</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	105 824 624	105 824 624
Årets inköp	42 488	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>105 867 112</b>	<b>105 824 624</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 835 298	-6 190 066
Årets avskrivning	-651 684	-645 232
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 486 982</b>	<b>-6 835 298</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>98 380 130</b>	<b>98 989 326</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	20 400 000
<b>Summa</b>	<b>81 600 000</b>	<b>84 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	66 213	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 213</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 499	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 499</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>61 714</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	195	161
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3
Övriga kortfristiga fordringar	11 723	17 929
<b>Summa</b>	<b>11 918</b>	<b>18 093</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 275	80 008
Förutbet försäkr premier	16 589	18 040
Förutbet kabel-TV	8 614	8 614
Förutbet bredband	0	2
Upplupna intäkter	51 964	550
<b>Summa</b>	<b>107 442</b>	<b>107 214</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	-	Löst	7 300 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,299 %	8 700 000	8 700 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,299 %	7 800 000	7 800 000
Stadshypotek	2026-12-02	2,47 %	7 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>23 500 000</b>	<b>23 800 000</b>
Varav kortfristig del			23 500 000	23 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	17 250
Uppl kostnad Städning entrepr	3 850	3 850
Uppl kostn el	31 567	31 903
Uppl kostnad Värme	21 184	22 441
Uppl kostn kabel-TV	0	183
Uppl kostn räntor	45 060	50 620
Uppl kostn vatten	16 622	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 677	0
Uppl kostnad arvoden	101 000	89 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 587	11 847
Förutbet hyror/avgifter	209 626	206 277
Övriga uppl kostn och förutb int	70 444	43 398
<b>Summa</b>	<b>519 617</b>	<b>477 519</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
<b>Summa</b>	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har inlett en utredning avseende behovet av bergvärme i syfte att ta bort beroendet av fjärrvärme och i sin tur sänkte föreningens energikostnader.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka Kommun

---

Gunnar Jonsson  
Ordförande

---

Lill-Ann Thordén Sondal  
Ledamot

---

Marie-Louise Sigurdsson  
Sekreterare

---

David Lindegren  
Ledamot

---

Svante Torsler  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kirsi Jansson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 07:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 07:36

**DOCUMENT ID:**

rk-klx3BR-e

**ENVELOPE ID:**

BkxyUg3HCbx-rk-klx3BR-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Harsyran, 769619-5150 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

e8ff01cc56c58a8e462d3cdcfc773373f9cfa6d0a3cc7cab  
5485ba247606c49b9228d5f09d9dc57cbe8d997afd2235  
786a9f02e52fbf97d31c4f0c36dcbc0bc8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. LILL-ANN THORDÉN SON DAL</b> lillann.sondal@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>04.05.2026 08:06</b> 04.05.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.4.238
<b>2. Marie-Louise Sigurdsson</b> malou.sigurdsson@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>04.05.2026 08:12</b> 04.05.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.215
<b>3. David Gösta Lindegren</b> david.lndgrn@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>04.05.2026 08:32</b> 04.05.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
<b>4. SVANTE TORSLER</b> s-boo@live.se	 Signed Authenticated	<b>04.05.2026 10:10</b> 04.05.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
<b>5. GUNNAR JONSSON</b> gunnarjonsson57@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>04.05.2026 18:25</b> 04.05.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.201.30
<b>6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson</b> kirsi@kjrev.se	 Signed Authenticated	<b>05.05.2026 07:03</b> 05.05.2026 07:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Harsyran

Org.nr 769619-5150

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harsyran för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harsyran för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2026

---

Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 07:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 07:36

**DOCUMENT ID:**

Bkk8x2r0Ze

**ENVELOPE ID:**

rJkIxxH0ZI-Bkk8x2r0Ze

**DOCUMENT NAME:**

A149 Brf Harsyran 250101-251231 Revisionsberättelse.  
pdf  
3 pages

**SHA-512:**

91f76f6a544034d8d800384406468206db012e8702d98  
def5a540f2aca9e28573575960f5376988ee09d9470e06  
9c3f9607aab549bb0da22d9ec3416792b9ecd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jans son kirsi@kjrev.se	Signed	05.05.2026 07:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2026 07:03	Low	IP: 83.172.105.100

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed