

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Harvestads Allé i Linköping

769629-1645

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Harvestads Allé i Linköping, 769629-1645, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Brf Harvestads Allé registrerades hos Bolagsverket 2014-11-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningens fastighet - Nässelbladet 3

Föreningens fastighet består av 21 bostadsrättslägenheter i 7 huskroppar uppdelat på 2 lägenheter i 1 hus, 3 lägenheter i 5 hus och 4 lägenheter i 1 hus. Samtliga har 2 våningar.

Lägenhetsfördelning:

21 st - 5 rum och kök à 105 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall ske enligt underhålls plan.

Ekonomiska planen

Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2015-04-17.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsförvaltarna i Lund AB om den ekonomiska- och juridiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen samt skötsel av yttre miljö sköts av Bergqvist Miljöservice. För jourtjänst så finns avtal med FF Fastighetsservice AB.

Förenings lägenheter och medlemmar

Samtliga av föreningens lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar fördelade på 21 bostadsrättslägenheter.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 23.469 .529 SEK, fördelade på tre olika lån.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämman 2025-06-15 bestått av följande ledamöter:

Martin Stolt Ordförande
Sebastian Strömberg Sekreterare
Patrik Hasselgren - Kassör
Anders Edqvist Ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-06-15 bestått av följande ledamöter:

Pär Lundö Kassör
Martin Stolt Ordförande
Anders Edqvist Ledamot
Eric Hahne Sekreterare
Mathias Vikberg - Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen. Attesträtt har två av styrelsens ledamöter i föreningen.

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under året. Den 15 juni hölls ordinarie föreningsstämma. .

Under året har styrelsen bla behandlat följande frågor.

- Lämnat skriftlig medlemsinformation till medlemmarna kontinuerligt på Boappa samt via brevlåda vid behov.
- Omförhandling av föreningens lån hos DanskeBank.
- Hanterat flertalet försäkringsärenden pga ett antal trasiga FTX-aggregat hos medlemmar.
- Bytt förvaltare av föreningens ytor till Bergqvist Miljöservice.
- Påbörjat arbete för ekonomisk förvaltning med Khoury & Bergström Förvaltning AB, samt planerat för uppsägning av avtal med Fastighetsförvaltarna i Lund AB
- Sökt och fått ersättning för FNI (Fastighetsnära insamling av infall) via Tekniska Verken
- Höjt avgiften med 5% för boenden fr.o.m mars.
- Adderat förstärkare av Wi-Fi i carports länga 15-21.
- Inflytt av nya medlemmar.
- Löpande avhandlat frågor från medlemmar.
- Två städdagar genomfördes.

Valberedning

Valberedningen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-06-15 bestått av:
Patrik Hesselgren

Revisor

Vald revisor är Håkan Fransson på Advice Revision AB i växjö.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2021-09-28.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 392 698	1 344 837	1 322 782	1 246 825
Resultat efter finansiella poster	-239 124	-334 497	-286 568	111 837
Soliditet, %	63	63	63	63
Balansomslutning	64 582 657	65 026 831	65 612 728	65 992 253
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	632	610	600	
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	100	99	99	
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	10 644	10 753	10 861	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	10 644	10 753	10 861	
Sparande per kvadratmeter	90	65	78	
Räntekänslighet %	16,9	18	18	
Energikostnad per kvadratmeter	27	20	13	

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten. I denna förening finns bara kostnad för el.

Föreningen visar ett negativt resultat och ska se över avgifterna framöver.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 570 000	1 004 000	-365 310	-334 497
Disposition enl årsstämmobeslut				
Omföring av fg års resultat		240 000	-574 497	334 497
Årets resultat				-239 124
Vid årets slut	40 570 000	1 244 000	-939 807	-239 124

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-939 807
årets resultat	-239 124
	-1 178 931
avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
Balanseras i ny räkning	-1 418 931
	-1 178 931

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 392 698	1 344 837
Övriga rörelseintäkter		-	8 330
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 392 698	1 353 167
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-423 902	-427 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 277	-477 777
Summa rörelsekostnader		-862 179	-905 076
Rörelseresultat		530 519	448 091
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 643	-782 588
Summa finansiella poster		-769 643	-782 588
Resultat efter finansiella poster		-239 124	-334 497
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-239 124	-334 497
Skatter			
Årets resultat		-239 124	-334 497

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	63 227 650	63 646 800
Inventarier, verktyg och installationer	5	295 078	511 705
Summa materiella anläggningstillgångar		63 522 728	64 158 505
Summa anläggningstillgångar		63 522 728	64 158 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 426	4 362
Summa kortfristiga fordringar		4 426	4 362
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 055 503	863 964
Summa kassa och bank		1 055 503	863 964
Summa omsättningstillgångar		1 059 929	868 326
SUMMA TILLGÅNGAR		64 582 657	65 026 831

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 570 000	40 570 000
Fond för yttre underhåll		1 244 000	1 004 000
Summa bundet eget kapital		41 814 000	41 574 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-939 806	-365 310
Årets resultat		-239 124	-334 497
Summa fritt eget kapital		-1 178 930	-699 807
Summa eget kapital		40 635 070	40 874 193
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	8 139 529
Summa långfristiga skulder		-	8 139 529
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 469 529	15 570 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		478 058	443 109
Summa kortfristiga skulder		23 947 587	16 013 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 582 657	65 026 831

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-239 124	-334 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	438 277	431 006
	199 153	96 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 153	96 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-64	-133
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	34 950	35 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 039	131 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	197 500	-395 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	197 500	-395 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	191 539	-503 254
Likvida medel vid årets början	863 964	1 367 218
Likvida medel vid årets slut	1 055 503	863 964

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reserverign för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivinsttätningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadräterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat

underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen.

I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	1 392 698	1 344 837
Summa	1 392 698	1 344 837

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	59 463	44 378
Städning och renhållning	59 122	76 446
Fastighetsförsäkring	64 764	54 446
Fastighetsskötsel	4 992	31 226
Ekonomisk förvaltning	36 742	34 737
Snöröjning	4 250	6 872
Samfällighet	50 400	46 200
Styrelsearvode	58 800	52 500
Sociala kostnader	18 474	16 496
Ersättning revisor	19 844	15 125
Reparation och underhåll	30 763	26 496
Bankkostnader	3 654	5 000
Övriga kostnader	12 634	17 377
Summa	423 902	427 299

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 353 200	-2 934 050
-Årets avskrivning enligt plan	-419 150	-419 150
	-3 772 350	-3 353 200
Redovisat värde vid årets slut	63 227 650	63 646 800

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	651 266	256 266
-Nyanskaffningar	-197 500	395 000
	453 766	651 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-139 561	-80 934
-Årets avskrivning enligt plan	-19 127	-58 627
	-158 688	-139 561
Redovisat värde vid årets slut	295 078	511 705

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Lån 1302-01-58540 Danske Bank 3,042%, förfallodag 2026-02-28	6 660 000	6 900 000
Lån 1302-01-46941 Danske Bank 3,68 %, förfallodag 2026-02-02	8 139 529	8 139 529
Lån 1302-01-47867 Danske Bank 4 180 %, förfallodag 2026-03-31	8 670 000	8 670 000
	23 469 529	23 709 529

Efter fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 22 269 529 kr. Nästa års amortering uppgår till 240 000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 460 000	26 460 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-06-17

Linköping den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Stolt

Pär Lundö

Andreas Edqvist

Eric Hahne

Mathias Vikberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende