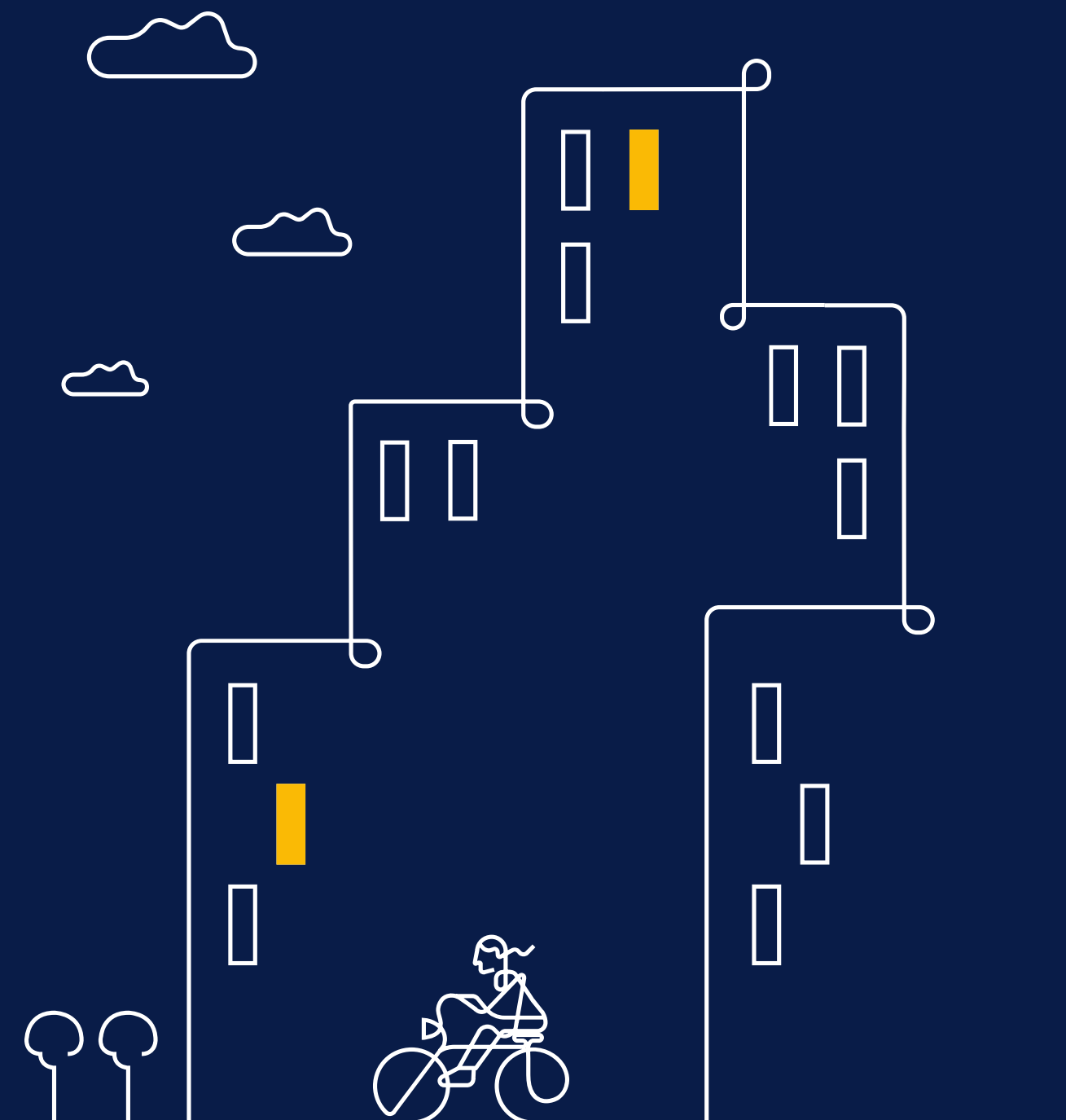




Välkommen till årsredovisningen för Brf Harsyran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

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 2023-06-09 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 14:27	2011	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB/Folksam.

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

Lars Halldén	Styrelseledamot, Ordförande
Björn Jonason	Styrelseledamot
David Gösta Lindegren	Styrelseledamot
Lill-Ann Thordén Sondal	Styrelseledamot
Marie-Louise Sigurdsson	Styrelseledamot
Gunnar Jonsson	Suppleant
Hans Lindberg	Suppleant
Kjell Bengtsson	Suppleant
Viktor Ageyev	Suppleant

Valberedning

Sara Olsson och Sarah Sundqvist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kirsi Jansson	Revisor
Camilla Walgeborg	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Avloppsspolning av alla 37 lägenheter utfördes i november

Planerade underhåll

2025 ● Byte friskluftsfilter ska ske under kvartal 1 och OVK utförs i maj

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, jour och för internetanslutning av fastighetens tekniska system
Snöröjning och trädgårdsskötsel
Städning av allmänna utrymmen
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Bredband/TV

WIAB/Nrlyze
Assars Trädgårdstjänst
Lindalens Städ och
Tilläggstjänster
Mediator
Telia Sverige

Elhandel	Boo Energi
Elnät	Nacka Energi
IMD-system för avläsning av vatten/elförbrukning	Ngenic Sverige
Fjärrvärme	Vattenfall
Jour, service och underhåll av hissar	Trygga Hiss i Sthlm
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Konton, bg och lån (Stadshypotek)	Handelsbanken
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Söderberg & Partners/bostadsrätterna
Service underjordsbehållare för hushållssopor	Lövhagen UWS
Service underhållsplan	Fastum Teknik

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 med oljeavskiljare 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 brandbilsuppställningsplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningsavgiften höjdes med 2% 2024-01-01 enligt tidigare stämmobeslut.

Föreningslånen (3 st) på sammanlagt 24,3 mkr, som under året hade rörlig ränta på 3,92%, omplacerades 2/12.

Lån 1 på 7,8 mkr amorterades med 0,5 mkr och placerades med rörlig ränta (3mån) till f n 3,04%. Lån 2 på 7,8 mkr och lån 3 på 8,7 mkr placerades med bunden ränta i 1 år på 2,55%. Föreningens sparkonto i Handelsbanken med ca 400 000 kr, som under året gav en ränta på ca 12 000 kr, avslutades i dec i samband med amorteringen på lån 1.

Styrelsen beräknar att föreningens räntekostnader sänks med ca 350 000 kr under 2025.

Föreningens låneskuld 2024-12-31 var 23 800 000 kr. Under 2025 kommer vi att amortera lån 1 med 300 000 kr.

Våra driftskostnader har sänkts något 1 431 614 kr (f å 1 471 614 kr).

Efter bytet av styrsystemet i vår undercentral 2023 har styrelsen köpt in ett automatiskt värmeoptimeringssystem för våra lägenheter som, lite försenat, ska vara i drift från våren 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ett avtal avseende driften av värmeoptimeringssystemet har tecknats med leverantören Nlyze, som är en underentreprenör till WIAB.

Övriga uppgifter

Våra solceller producerade 18 700 kWh, lika som 2023. Vi använde själva cirka 17 100 kWh av våra solcellers produktion, som vi därmed slapp köpa in. Föreningens inköp av el ökade med cirka 6 400 kWh från 2023.

Lägenheternas andel var 59,7 procent (föregående år 62,7 procent) av vår inköpta el.

Styrelsen har i sin prognos av 2024 års elpris till medlemmarna legat nära medelvärdet för det faktiska utfallet med differens på + 19 öre/kwh.

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 vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 706 709	2 697 701	2 143 067	1 874 471
Resultat efter fin. poster	-404 073	-366 716	-115 198	-272 504
Soliditet (%)	76	75	75	75
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	850	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,65	80,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 330	8 505	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 660	7 821	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	78	96	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	180	-	-
Räntekänslighet (%)	9,53	10,0	-	-

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 363 543 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 - Från 2024 är alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och TV/bredband.

Upplysning 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 538 000	-	-	27 538 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000	-	-	50 002 000
Fond, yttre underhåll	1 733 059	275 000	275 000	2 283 059
Fond gemensamhetsanläggning	175 000	25 000	25 000	225 000
Balanserat resultat	-3 391 167	-666 716	-300 000	-4 357 883
Årets resultat	-366 716	366 716	-404 073	-404 073
Eget kapital	75 690 176	50 000	-454 073	75 286 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 057 883
Årets resultat	-404 073
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
Reservering till fond för gemensamhetsanläggning	-25 000
Totalt	-4 761 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 761 955

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 706 709	2 697 876
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 407
Summa rörelseintäkter		2 706 709	2 738 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 218 942	-1 235 193
Övriga externa kostnader	9	-127 612	-113 125
Personalkostnader	10	-84 841	-123 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 232	-630 624
Summa rörelsekostnader		-2 076 626	-2 102 238
RÖRELSERESULTAT		630 083	636 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 566	1 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 046 721	-1 003 925
Summa finansiella poster		-1 034 155	-1 002 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 073	-366 716
ÅRETS RESULTAT		-404 073	-366 716

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	98 989 326	99 634 558
Summa materiella anläggningstillgångar		98 989 326	99 634 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 989 326	99 634 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 940	63 073
Övriga fordringar	14	18 093	30 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	107 214	171 682
Summa kortfristiga fordringar		130 247	265 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		492 939	775 765
Summa kassa och bank		492 939	775 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		623 186	1 041 071
SUMMA TILLGÅNGAR		99 612 512	100 675 629

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 540 000	77 540 000
Fond för yttre underhåll		2 283 059	1 733 059
Fond för gemensamhetsanläggning		225 000	175 000
Summa bundet eget kapital		80 048 059	79 448 059
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 357 883	-3 391 167
Årets resultat		-404 073	-366 716
Summa ansamlad förlust		-4 761 955	-3 757 883
SUMMA EGET KAPITAL		75 286 104	75 690 176
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
	16, 18		
Skulder till kreditinstitut		23 800 000	24 300 000
Leverantörsskulder		38 629	126 144
Skatteskulder		3 550	5 991
Övriga kortfristiga skulder		6 710	20 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	477 519	533 276
Summa kortfristiga skulder		24 326 408	24 985 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 612 512	100 675 629

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	630 083	636 045
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	645 232	630 624
	1 275 315	1 266 669
Erhållen ränta	13 579	151
Erlagd ränta	-1 090 568	-971 080
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 325	295 740
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	134 047	-104 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-115 197	82 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 175	273 495
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-272 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-272 844
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-282 825	651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	775 765	775 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	492 939	775 765

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harsyran har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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. Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el, kall- och varmvatten samt fast lägenhetsavgift för vatten, el och TV/bredband. Intäkterna definieras som årsavgift.

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:

Stomme 200 år

Fönster, dörrar, portar, el, ventilationskanaler, VVS 60 år

Tak, Balkonger, Hisskorg/gejdrar 25-50 år

Fasadputs 40 år

Solceller 25 år

Övriga byggnadsdelar 15 - 25 år.

Gemensam el- och vattenavläsning samt magnetitfilter 10 år

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 2024 uppgift till 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 969 716	1 931 088
Hysesintäkter garage	183 200	180 800
Hysesintäkter p-plats	83 800	89 690
Intäkter kabel-TV	97 680	97 680
Vatten	0	9 869
Vatten, moms	0	104 688
Kallvatten, moms	54 662	0
Varmvatten, moms	78 324	0
Vattenintäkter avräkning	67 044	0
Elintäkter avräkning, moms	0	33 522
El	0	27 397
El, moms	171 934	157 699
Vattenintäkter, fasta	0	65 268
Intäkter solel, moms	49	0
Påminnelseavgift	300	120
Öres- och kronutjämning	-0	55
Summa	2 706 709	2 697 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	40 407
Summa	0	40 407

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 076	30 228
Städning enligt avtal	38 600	40 500
Gårdkostnader	96 183	41 518
Snöröjning/sandning	21 056	35 655
Serviceavtal	12 508	32 675
Mattvätt/Hyrmattor	13 338	12 350
IMD-kostnader	10 379	0
Hissar	53 406	48 622
Summa	276 546	241 548

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	49 089	33 721
Försäkringsärende	6 995	33 870
GA79	70 551	0
GA80	34 726	0
Summa	161 361	67 591

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	34 730
Summa	0	34 730

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	204 863	251 032
Uppvärmning	152 215	152 679
Vatten	148 379	109 932
Sophämtning/renhållning	29 784	38 844
Grovsopor	7 558	7 120
Summa	542 799	559 606

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 605	59 264
Kabel-TV	103 551	103 368
GA78	5 978	98 501
Fastighetsskatt	72 102	70 584
Summa	238 236	331 717

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	18 145	17 055
Fritids och trivselkostnader	25 172	0
Föreningskostnader	0	18 444
Förvaltningsarvode enl avtal	74 808	65 309
Administration	9 487	12 317
Summa	127 612	113 125

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	89 340	103 410
Arbetsgivaravgifter	-4 499	19 886
Summa	84 841	123 296

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 046 681	1 003 877
Dröjsmålsränta	40	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	48
Summa	1 046 721	1 003 925

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 824 624	105 551 780
Årets inköp	0	272 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 824 624	105 824 624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 190 066	-5 559 442
Årets avskrivning	-645 232	-630 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 835 298	-6 190 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 989 326	99 634 558
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
Summa	84 400 000	84 400 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	161	153
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3	0
Övriga kortfristiga fordringar	17 929	30 399
Summa	18 093	30 552

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	80 008	150 144
Förutbet försäkr premier	18 040	20 525
Förutbet kabel-TV	8 614	0
Förutbet bredband	2	0
Upplupna intäkter	550	0
Upplupna ränteintäkter	0	1 013
Summa	107 214	171 682

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-02	3,04 %	7 300 000	7 800 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,55 %	8 700 000	8 700 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,55 %	7 800 000	7 800 000
Summa			23 800 000	24 300 000
Varav kortfristig del			23 800 000	24 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 300 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	17 250	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 850	0
Uppl kostn el	31 903	0
Uppl kostnad Värme	22 441	0
Uppl kostn kabel-TV	183	0
Uppl kostn räntor	50 620	0
Uppl kostnad arvoden	89 750	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 847	0
Uppl ränta bokslut	0	94 467
Förutbet hyror/avgifter	206 277	280 406
Övriga uppl kostn och förutb int	43 398	158 403
Summa	477 519	533 276

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	27 500 000	27 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningsavgiften höjdes med 2% 2025-01-01 enligt tidigare stämmobeslut. Föreningslånen på 23 500 000 kr, efter årets amortering, ska omförhandlas 2025-12-02 då ränteläget borde vara väsentligt bättre än nu.

Underskrifter

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

Nacka Kommun

Björn Jonason
Styrelseledamot

David Gösta Lindegren
Styrelseledamot

Lars Halldén
Styrelseledamot, Ordförande

Lill-Ann Thordén Sondal
Styrelseledamot

Marie-Louise Sigurdsson
Styrelseledamot

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

Kirsi Jansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 09:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 15:49

DOCUMENT ID:

BJ710XqPxeg

ENVELOPE ID:

ryydX9Dgeg-BJ710XqPxeg

DOCUMENT NAME:

Brf Harsyran, 769619-5150 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie-Louise Sigurdsson malou.sigurdsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:00 06.05.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.198.54
2. LARS HALLDÉN swelyre@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:34 06.05.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.50.194
3. David Gösta Lindegren david.lndgrn@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:41 06.05.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.8
4. LILL-ANN THORDÉN SONDAL lillann.sondal@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 18:48 06.05.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.63.76
5. Björn Jonason bjorn.jonason@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:15 07.05.2025 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 178.30.122.219
6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjev.se	Signed Authenticated	07.05.2025 09:26 07.05.2025 09:25	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.

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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2024 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 2025

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 09:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 15:49

DOCUMENT ID:

rJZy079wglg

ENVELOPE ID:

ryxkOXqDgXg-rJZy079wglg

DOCUMENT NAME:

A149 Brf Harsyran 240101-241231 revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson	 Signed	07.05.2025 09:27	eID	Swedish BankID
kirsi@kjev.se	Authenticated	07.05.2025 09:27	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.

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