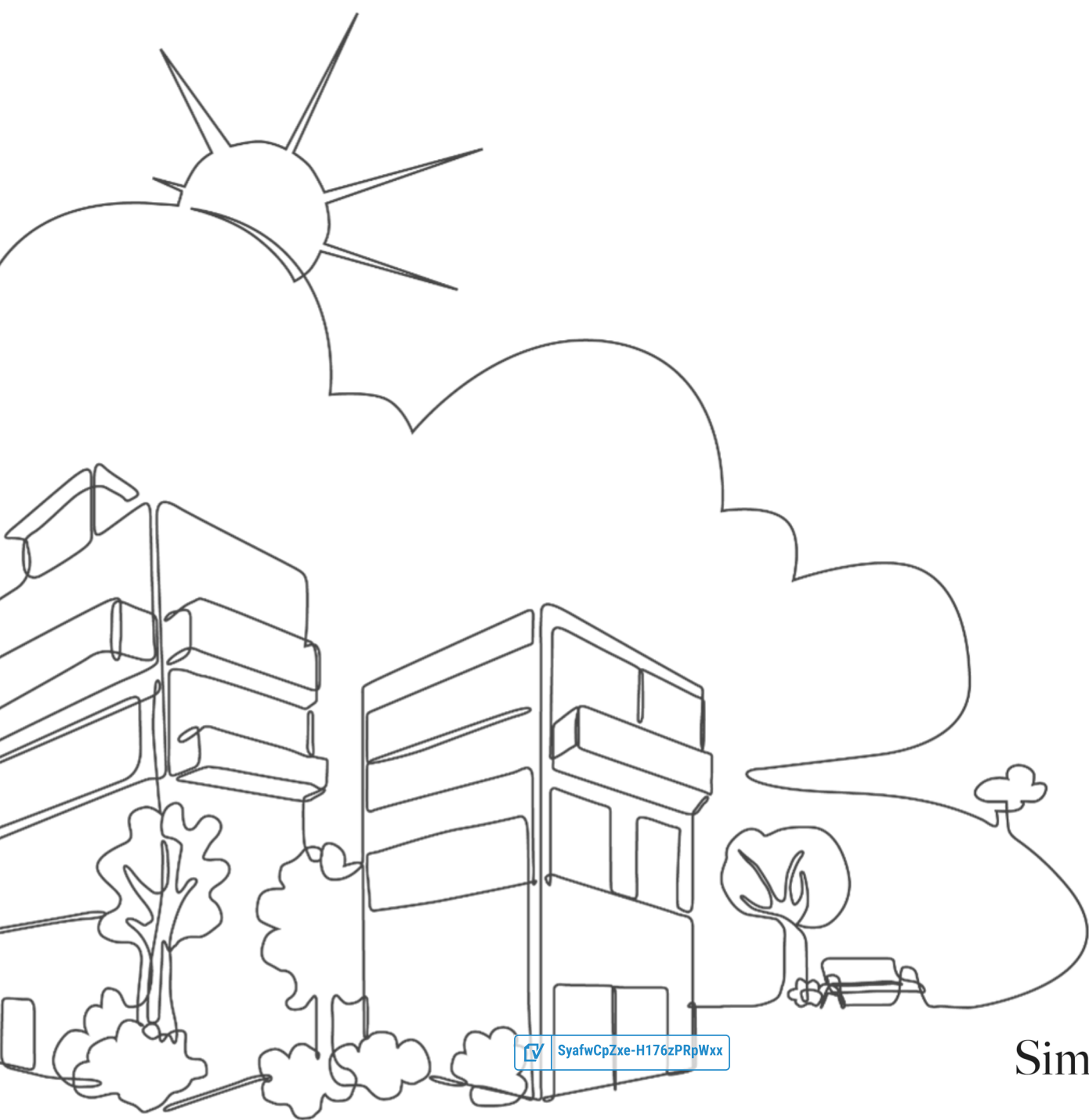


# Årsredovisning 2024

## Brf Harven 55

769606-8761



 SyafwCpZxe-H176zPRpWxx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 55

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning    | Förvärv | Kommun    |
|-------------------------|---------|-----------|
| Harven 55 (byggår 1929) | 2002    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 198 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Oliver Lundkvist             | Ordförande      |
| Daniel Burcher               | Styrelseledamot |
| Karin Emma Margareta Hjertén | Styrelseledamot |
| Lisa Hedelin                 | Styrelseledamot |
| Marie Norell                 | Suppleant       |
| Anatol Wyss                  | Suppleant       |

### Valberedning

Hanna Ek  
Marie Norell  
Katharina von Tresckow

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Ola Trané    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-27. Förslag på stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

- 1995** ● Byte elstigar, åren 1995-1996  
Stambyte, åren 1995-1996  
Renovering av tvättstuga  
Golvslipning trapphuset  
Byggdes balkonger mot gården  
Renovering fasad (även 1996)  
Renovering tak  
Renovering fönster (även 2007)  
Taksäkerhet uppdaterad  
Radonmätning  
Byte av värmeväxlare  
Genomgång och renovering ventilationskanaler  
OVK  
Motor på porten  
Rensning av träd på innergård  
Ståldörrar i källare  
Byte av vattenstegringspump  
Indragning fiber  
Underhåll av hiss (även 2022)  
Ommålning av taket  
Stamspolning (även 2009, 2017)  
Byte källardörr mot gatan  
Översyn och ev uppgradering av armaturer trapphus

#### Avtal med leverantörer

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Boappa                       | OurLiving AB                  |
| Ekonomisk förvaltning        | Simpleko AB                   |
| Fiber                        | Ownit                         |
| Hemsida                      | Webbsupport                   |
| Nycklar, underhåll port      | Låssnabben AB                 |
| Snöskottning                 | Takjour entreprenad AB        |
| Sop- och matavfallshantering | Stockholm vatten och avlopp   |
| Trappstädning                | Maries Puts & Städ            |
| Underhåll hiss               | Stockholms hiss & elteknik AB |
| VVS                          | ADE Installationer AB         |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5%. Hyresrätten höjdes med 5% fr o m 1 jan 2024.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 038 906  | 924 582    | 844 392    | 811 443    |
| Resultat efter fin. poster                         | -175 961   | -362 676   | -241 651   | -1 847 209 |
| Soliditet (%)                                      | 82         | 83         | 83         | 77         |
| Yttre fond                                         | 100 781    | 160 781    | 113 891    | 1 108 891  |
| Taxeringsvärde                                     | 62 000 000 | 62 000 000 | 62 000 000 | 44 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 816        | 735        | 665        | 631        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,8       | 90,0       | 91,2       | 89,9       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 457      | 3 457      | 3 457      | 5 175      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 339      | 3 339      | 3 339      | 4 998      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 64         | 3          | 12         | -365       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 85         | 58         | 93         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 194        | 178        | 162        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40         | 31         | 27         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 318        | 268        | 282        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 5,06       | 4,42       | 1,26       | 0,92       |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,24       | 4,71       | 5,20       | 8,21       |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Under ett år med högt ränteläge har föreningen kontinuerligt arbetat med att planera nödvändigt underhåll och reparationer. Vi har jobbat ner kostnaderna, ökat intäkterna med höjda avgifter för bostadsrätterna och hyresrätten, samt avgift för andrahandsuthyrning. Vi förväntar oss att räntekostnaderna fortsätter neråt (eventuellt omförhandling av lån/flytt av lån kan bli aktuellt), vilket är en tung post. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 21 876 641        | -                                            | -                               | 21 876 641        |
| Upplåtelseavgifter    | 2 569 878         | -                                            | -                               | 2 569 878         |
| Fond, yttre underhåll | 160 781           | -                                            | -60 000                         | 100 781           |
| Reservfond            | 70 311            | -                                            | -                               | 70 311            |
| Balanserat resultat   | -4 476 126        | -362 676                                     | 60 000                          | -4 778 802        |
| Årets resultat        | -362 676          | 362 676                                      | -175 961                        | -175 961          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>19 838 809</b> | <b>0</b>                                     | <b>-175 961</b>                 | <b>19 662 848</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 778 802        |
| Årets resultat      | -175 961          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 954 763</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 186 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -35 200           |
| Balanseras i ny räkning              | -5 105 563        |
|                                      | <b>-4 954 763</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 038 906         | 924 582           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 271               | 19 510            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 039 177</b>  | <b>944 092</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -640 863          | -767 026          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -102 011          | -93 745           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -52 565           | -81 478           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -217 533          | -201 150          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 012 972</b> | <b>-1 143 399</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>26 205</b>     | <b>-199 307</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 414               | 13 710            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -202 580          | -177 079          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-202 166</b>   | <b>-163 369</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-175 961</b>   | <b>-362 676</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-175 961</b>   | <b>-362 676</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 23 114 950        | 23 313 262        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 173 529           | 179 226           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>23 288 479</b> | <b>23 492 488</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>23 288 479</b> | <b>23 492 488</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 5 570             | 18 898            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 20 923            | 21 086            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 59 333            | 76 326            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>85 826</b>     | <b>116 310</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 506 904           | 436 088           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>506 904</b>    | <b>436 088</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>592 730</b>    | <b>552 398</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>23 881 209</b> | <b>24 044 886</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 24 446 519        | 24 446 519        |
| Reservfond                                   |     | 70 311            | 70 311            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 100 781           | 160 781           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>24 617 611</b> | <b>24 677 611</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 778 802        | -4 476 126        |
| Årets resultat                               |     | -175 961          | -362 676          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 954 763</b> | <b>-4 838 802</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>19 662 848</b> | <b>19 838 809</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 39 938            | 42 799            |
| Skatteskulder                                |     | 3 054             | 4 230             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -486              | -484              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 175 855           | 159 532           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 218 361</b>  | <b>4 206 077</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>23 881 209</b> | <b>24 044 886</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>26 205</b>  | <b>-199 307</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 217 533        | 201 150         |
|                                                                                 | <b>243 738</b> | <b>1 843</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 414            | 13 710          |
| Erlagd ränta                                                                    | -185 816       | -175 457        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>58 336</b>  | <b>-159 904</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 30 484         | -54 993         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -4 480         | 11 736          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>84 340</b>  | <b>-203 161</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -13 524        | -182 064        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-13 524</b> | <b>-182 064</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>70 816</b>  | <b>-385 225</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>436 088</b> | <b>821 312</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>506 904</b> | <b>436 088</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Harven 55 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 fondavsättningar, 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:

|                |      |
|----------------|------|
| Byggnad        | 1 %  |
| Installationer | 10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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   | 903 756          | 840 258        |
| Övriga årsavgifter      | 4 584            | 4 260          |
| Hysesintäkter, bostäder | 78 456           | 74 724         |
| Övriga intäkter         | 52 110           | 5 340          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 038 906</b> | <b>924 582</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024       | 2023          |
|-------------------------|------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 1          | 0             |
| Övriga intäkter         | 270        | 0             |
| Elstöd                  | 0          | 19 510        |
| <b>Summa</b>            | <b>271</b> | <b>19 510</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Städning               | 36 363        | 34 206        |
| Besiktning och service | 6 983         | 10 158        |
| Trädgårdsarbete        | 0             | 15 418        |
| Snöskottning           | 1 251         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>44 597</b> | <b>59 782</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023           |
|--------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 26 008        | 107 201        |
| Hissar       | 892           | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>26 900</b> | <b>107 201</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024          | 2023           |
|--------------------|---------------|----------------|
| Planerat underhåll | 35 200        | 165 000        |
| <b>Summa</b>       | <b>35 200</b> | <b>165 000</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 101 909        | 70 068         |
| Uppvärmning  | 232 004        | 213 177        |
| Vatten       | 47 448         | 37 304         |
| Sophämtning  | 25 349         | 19 329         |
| <b>Summa</b> | <b>406 710</b> | <b>339 878</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 526         | 34 478        |
| Kabel-TV               | 39 400         | 11 428        |
| Fastighetsskatt        | 50 530         | 49 259        |
| <b>Summa</b>           | <b>127 456</b> | <b>95 165</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 601          | 1 364         |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 307         | 18 645        |
| Juridiska kostnader          | 0              | 1 250         |
| Revisionsarvoden             | 21 875         | 21 375        |
| Ekonomisk förvaltning        | 53 228         | 51 111        |
| <b>Summa</b>                 | <b>102 011</b> | <b>93 745</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 40 000        | 62 000        |
| Sociala avgifter | 12 565        | 19 478        |
| <b>Summa</b>     | <b>52 565</b> | <b>81 478</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 202 580        | 176 690        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 389            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>202 580</b> | <b>177 079</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 26 390 825        | 26 390 825        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>26 390 825</b> | <b>26 390 825</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 077 563        | -2 879 251        |
| Årets avskrivning                             | -198 312          | -198 312          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 275 875</b> | <b>-3 077 563</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>23 114 950</b> | <b>23 313 262</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 560 159</i>  | <i>6 560 159</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 000 000        | 25 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 37 000 000        | 37 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>62 000 000</b> | <b>62 000 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 222 983        | 40 919         |
| Inköp                                 | 13 524         | 182 064        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>236 507</b> | <b>222 983</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -43 757        | -40 919        |
| Avskrivningar                         | -19 221        | -2 838         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-62 978</b> | <b>-43 757</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>173 529</b> | <b>179 226</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 20 923        | 21 086        |
| <b>Summa</b>              | <b>20 923</b> | <b>21 086</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 749         | 2 155         |
| El                                                  | 0             | 22 036        |
| Försäkringspremier                                  | 38 993        | 35 025        |
| Kabel-TV                                            | 3 284         | 4 332         |
| Förvaltning                                         | 13 307        | 12 778        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>59 333</b> | <b>76 326</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,39 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,39 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 000 000</b>    | <b>4 000 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 000 000           | 4 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 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**

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 964         | 31 976         |
| El                                                  | 9 411          | 11 204         |
| Vatten                                              | 8 023          | 6 605          |
| Uppl kostn renhållningsavg                          | 4 168          | 3 222          |
| Utgiftsräntor                                       | 18 386         | 1 622          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 84 903         | 84 903         |
| Beräknat revisionsarvode                            | 21 000         | 20 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>175 855</b> | <b>159 532</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 800 000 | 13 800 000 |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Daniel Burcher  
Styrelseledamot

---

Karin Emma Margareta Hjertén  
Styrelseledamot

---

Lisa Hedelin  
Styrelseledamot

---

Oliver Lundkvist  
Ordförande

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

---

Ola Trané  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2025 07:43

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 23.05.2025 13:08

**DOCUMENT ID:**

H176zPRpWxx

**ENVELOPE ID:**

SyafwCpZxe-H176zPRpWxx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Harven 55, 769606-8761 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

80bec3a16f6982f79fef77a7397db836fac767c864585bf  
178086ebc772cf7990c6965674c671b0cf58a1c57e3269  
f0e6a35590ab72ea76c1e33c11e50d95c69

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                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. OLIVER HARRY LUNDKVIST<br>oliver.lundkvist1@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated   | 23.05.2025 16:32<br>23.05.2025 16:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 151.236.203.185 |
| 2. DANIEL ANTHONY BURCHER<br>daniel.burcher@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2025 15:34<br>26.05.2025 15:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.18   |
| 3. Lisa Carolina Hedelin<br>hedinlisa@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2025 15:40<br>26.05.2025 15:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.180.231.9   |
| 4. Karin Emma Margareta Hjertén<br>karinemhjerten@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2025 15:42<br>26.05.2025 15:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.209.171.131  |
| 5. Ola Mats Erik Trané<br>ola.trane@kungsbronborevision.se  |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 07:43<br>27.05.2025 07:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.88.193.73   |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Harven 55, org.nr. 769606-8761

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harven 55 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harven 55 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

## Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna finansiera föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2025 07:44

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 23.05.2025 13:08

**DOCUMENT ID:**

S1WpzvA6Zlx

**ENVELOPE ID:**

BkxpfvCpWee-S1WpzvA6Zlx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Harven 55.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b0f6ba2a791f8813e51a9f9d01240e0149ba94d8d083ed  
c9d683e7c80f9e4d7e889b993958d09bd61a34b46f7568  
e993cd220f6eb673c19b01205a9db63b28eb

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Ola Mats Erik Trané           | Signed        | 27.05.2025 07:44 | eID    | Swedish BankID    |
| ola.trane@kungsbronborevision.se | Authenticated | 27.05.2025 07:43 | Low    | IP: 213.88.193.73 |

\* 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