



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Harren 16

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Harren 16 med säte i Luleå org.nr. 769636-9276 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten (byggnad och mark) i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Harren 16	2019-03-01	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i bostadsrätternas fastighetsförsäkring (Folksam). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	garageplatser	1 087
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 599
15	lägenheter (hyresrätt)	1 078
Totalt 155 objekt		6 764

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 18 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 27 st 3 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sebastian Porsberger	Suppleant	2023-06-19	
Erik Johansson	Ledamot	2020-03-27	
Mikael Strömshed	Ledamot	2019-04-10	
Devla Tomic	Suppleant	2024-05-20	
Ann Strömshed	Ledamot	2023-06-19	
Lisbeth Larsson	Ledamot	2019-02-26	
Lennart Bohlin	Ledamot	2024-05-20	
Katia Olsson	Ordförande	2024-08-13	
Robert Eklund	Ledamot	2022-07-10	
Stefan Källström	Ordförande	2024-05-20	2024-08-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Källström, Robert Eklund, Lisbeth Larsson, Mikael Strömshed, Ann Strömshed och Sebastian Porsberger.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Larsson, Mikael Strömshed, Robert Eklund, Katia Olsson.

Revisorer har varit: Elisabeth Ten Hoeve med Lennart Bergdahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Agneta Krohn Strömshed (sammankallande) samt Ida Marcusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad, även garagehyra höjs då med +5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-09.

Under året har två hyreslägenheter blivit vakanta och sedan upplåtits som bostadsrätter.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Ombyggnad bastu, genomgång ventilation
2022	Två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp
2023	Nya laddplatser i garage
2024	Byte fjärrvärmecentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Belysning, lägenhetsdörrar, ventilation.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 14 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	211	170	180	196
Skuldsättning, kr/kvm	9 913	10 001	12 022	12 128	12 234
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 579	15 077	0	0	0
Räntekänslighet, %	20	23	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	144	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	740	686	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	60	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 403	5 088	4 706	4 727	4 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 371	-923	-1 614	-1 609	-1 230
Soliditet, %	50	49	49	48	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 119 693 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % höjning av avgifterna fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	71 286 675	0	1 875 018	73 161 693
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 668 447	0	1 192 982	2 861 429
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	551 798	0	-190 654	361 144
S:a bundet eget kapital, kr	73 506 920	0	2 877 346	76 384 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 741 186	-923 454	190 654	-6 473 986
Årets resultat, kr	-923 454	923 454	-1 370 554	-1 370 554
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 664 640	0	-1 179 900	-7 844 540
S:a eget kapital, kr	66 842 280	0	1 697 446	68 539 726

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 324 654 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 664 641
Årets resultat, kr	-1 370 554
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	324 654
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 844 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 844 541

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 402 767	5 089 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 926	6 003
Summa Rörelseintäkter		5 440 693	5 095 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 941 030	-2 316 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 656	-106 145
Personalkostnader	Not 6	-142 745	-138 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 000 593	-2 352 279
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-161 943	0
Summa Rörelsekostnader		-5 477 967	-4 913 249
Rörelseresultat		-37 274	181 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	106 425	3 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 439 705	-1 108 991
Summa Finansiella poster		-1 333 280	-1 105 375
Resultat efter finansiella poster		-1 370 554	-923 454
Resultat före skatt		-1 370 554	-923 454
Årets resultat		-1 370 554	-923 454



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	129 473 282	131 107 302
Summa Materiella anläggningstillgångar		129 473 282	131 107 302

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		129 473 782	131 107 802
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 889	3 123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 249 768	2 700 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	93 845	385 573
Summa Kortfristiga fordringar		7 380 502	3 089 693

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar		7 380 502	6 089 693
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		136 854 284	137 197 495
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 023 122	72 955 122
Fond för yttre underhåll	361 144	551 798
Summa Bundet eget kapital	76 384 266	73 506 920

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 473 986	-5 741 186
Årets resultat	-1 370 554	-923 454
Summa Ansamlad förlust	-7 844 540	-6 664 640

Summa Eget kapital

68 539 725 66 842 280

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 450 000	47 050 000
Övriga långfristiga skulder		2 500	1 677 500
Summa Långfristiga skulder		46 452 500	48 727 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 600 000	20 600 000
Leverantörsskulder		361 897	220 238
Skatteskulder		52 807	81 367
Övriga kortfristiga skulder		228	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	847 126	725 409
Summa Kortfristiga skulder		21 862 058	21 627 715

Summa Skulder

68 314 558 70 355 215

Summa Eget kapital och skulder

136 854 284 137 197 495



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37 274	181 921
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 000 593	2 352 279
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 000 593	2 352 279
Erhållen ränta	109 725	316
Erlagd ränta	-1 378 782	-1 106 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 261	1 428 284
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	252 012	-315 746
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	173 421	-88 754
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	425 432	-404 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 693	1 023 784
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-366 573	-204 575
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366 573	-204 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 068 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-1 675 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	793 000	-600 000
Årets kassaflöde	1 546 121	219 209
Likvida medel vid årets början	5 598 299	5 379 090
Likvida medel vid årets slut	7 144 420	5 598 299



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 282 106	2 955 396
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	122 738	122 875
	Hyror bostäder	1 389 087	1 411 260
	Hyror garage och parkeringsplatser	659 200	628 674
	Hyror förbrukningsbaserad	673	0
	Övriga primära intäkter	33 791	41 456
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 487 595	5 159 661
	Hysesbortfall	-84 828	-70 495
	<i>Summa</i>	-84 828	-70 495
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 402 767	5 089 166
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	37 926	6 003
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 926	6 003
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-347 413	-290 182
	Snö och halk-bekämpning	-21 413	-31 617
	Reparationer	-268 799	-197 070
	Planerat underhåll	-324 655	0
	Försäkringskostnader	-97 628	0
	El	-205 214	-181 770
	Uppvärmning	-491 246	-478 028
	Vatten	-357 734	-311 217
	Sophämtning	-122 153	-151 187
	Fastighetsförsäkring	-112 295	-102 083
	Kabel-TV och bredband	-194 632	-190 840
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-171 000	-167 515
	Förvaltningsavtalskostnader	-216 016	-198 865
	Övriga driftkostnader	-10 833	-15 829
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 941 030	-2 316 204

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 233	-31 932
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 974	0
	Administrationskostnader	-18 182	-10 870
	Extern revision	-14 425	-13 525
	Konsultkostnader	-90 000	0
	Medlemsavgifter	-31 988	-29 500
	Föreningsverksamhet	-16 490	-600
	Övriga förvaltningskostnader	-22 365	-19 718
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-231 656	-106 145
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 100	-102 000
	Revisionsarvode	-6 250	-3 000
	Sociala avgifter	-25 395	-28 619
	Övriga personalkostnader	0	-5 002
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-142 745	-138 621
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 000 593	-2 352 279
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 000 593	-2 352 279
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning fjärrvärmecentral	-161 943	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-161 943	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	104 467	3 300
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 958	316
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	106 425	3 616

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 438 034	-1 108 984
	Övriga räntekostnader	-1 671	-7
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 439 705	-1 108 991
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 804 720	105 600 145
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 641 430	36 641 430
	Årets investeringar	528 516	204 575
	Årets försäljningar/utrangeringar	-211 200	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	142 763 466	142 446 150
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 338 848	-8 986 569
	Årets avskrivningar	-2 000 593	-2 352 279
	Återförda avskrivningar	49 257	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 290 184	-11 338 848
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 473 282	131 107 302
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 245 000	3 245 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	123 245 000	123 245 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 500 000	70 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 500 000	70 500 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 144 420	2 598 299
	Övriga fordringar	105 348	102 697
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 249 768	2 700 996

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	30 641	112 295
Upplupna ränteintäkter	0	3 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 204	269 978
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	93 845	385 573

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,85%	2026-02-25	16 550 000	600 000
Swedbank	1,65%	2027-02-25	10 500 000	0
Swedbank	3,62%	2027-02-25	20 000 000	0
Swedbank	1,39%	2025-02-25	20 000 000	0
			67 050 000	600 000

Långfristig del	46 450 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 000 000
Kortfristig del	20 600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	467 972	424 178
Upplupna räntekostnader	110 284	49 361
Övriga upplupna kostnader	268 870	251 870
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	847 126	725 409

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harren 16 , org.nr. 769636-9176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harren 16 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Harren 16 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Ten Hoeve
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Harren 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATIA OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:36:07



LISBETH LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:13:02



MIKAEL STRÖMSHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:00:05



LENNART BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:52:43



ANN STRÖMSHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:12:59



ROBERT EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:58:08



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:23:35



ELISABETH TEN HOEVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:16:39



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:06:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Harren 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH TEN HOEVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:18:27



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:06:11



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.