

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Harvestads Allé i Linköping

769629-1645

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Harvestads Allé i Linköping, 769629-1645, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Harvestads allé i Linköping, 769629-1645, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

#### Information om verksamheten

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

#### Föreningens fastighet - Nässelbladet 3

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

Lägenhetsfördelning:

21 st - 5 rum och kök à 105 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

#### Fastighetens tekniska status

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

#### Ekonomiska planen

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

#### Fastighetsförvaltning

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

#### Förenings lägenheter och medlemmar

Samtliga av föreningens lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar fördelade på 21 bostadsrättslägenheter.

#### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till ca 23,649,529 SEK, fördelade på tre olika lån.

#### Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämman 2024-05-29 bestått av följande ledamöter:

Magnus Bergelin - Ordförande

Lotta Bjernliden - Sekreterare

Samuel Westergren - Ekonomi

Henrik Fager - Ledamot

Marcus Bergqvist - Ledamot

Patrik Hesselgren - Ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29 bestått av följande ledamöter:

Patrik Hesselgren - Kassör

Martin Stolt - Ordförande

Andreas Edqvist - Ledamot

Sebastian Strömberg - Sekreterare, har avgått 2025-02-28

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

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under året. Den 29 Maj hölls ordinarie föreningsstämma.

**Under året har styrelsen bla behandlat följande frågor.**

- Lämnat skriftlig medlemsinformation till medlemmarna kontinuerligt på Boappa samt via brevlåda vid behov.
- Omförhandling av föreningens lån samt flytt av lån från Nordea till DanskeBank.
- Hanterat flertalet försäkringsärenden pga ett antal trasiga FTX-aggregat hos medlemmar.
- Påbörjat en verksamhetsplan.
- Bytt förvaltare av föreningens ytor till Bergqvist Miljöservice
- Digitaliserat inflödet av fakturor samt styrt om det kvarstående pappersfakturorna direkt till ekonomisk förvaltare.
- Installation och driftsättning av AC hos de som sa JA till införskaffning
- Installation och igångsättning av elbilsladdare i samtliga carports
- Inflytt av nya medlemmar.
- Löpande avhandlat frågor från medlemmar.
- Två städdagar genomfördes. Som var välbesökta
- Ansökt om grönt bidrag för laddstolparna.

**Valberedning**

Valberedningen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29 bestått av:

Magnus Bergelin  
Lotta Bjernliden  
Samuel Westergren  
Henrik Fager

**Revisor**

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

**Föreningens stadgar**

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

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 344 837	1 322 782	1 246 825	1 249 486
Resultat efter finansiella poster	-334 497	-286 568	111 837	200 064
Soliditet, %	63	63	63	62
Balansomslutning	65 026 831	65 612 728	65 992 253	66 661 702
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	610	600		
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	99	99		
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	10 753	10 861		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	10 753	10 861		
Sparande per kvadratmeter	65	78		
Räntekänslighet %	17,6	18		
Energikostnad per kvadratmeter	20	13		

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

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

## Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 570 000	764 000	161 258	-286 568
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av fg års resultat		240 000	-526 568	286 568
Årets resultat				-334 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 570 000</b>	<b>1 004 000</b>	<b>-365 310</b>	<b>-334 497</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-365 310
årets resultat	-334 497
	<hr/>
	-699 807
avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
Balanseras i ny räkning	-939 807
	<hr/>
	-699 807

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 344 837	1 322 782
Övriga rörelseintäkter		8 330	10 276
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 353 167</b>	<b>1 333 058</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-427 299	-465 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 777	-438 277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-905 076</b>	<b>-903 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>448 091</b>	<b>429 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 588	-715 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-782 588</b>	<b>-715 677</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-334 497</b>	<b>-286 568</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-334 497</b>	<b>-286 568</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-334 497</b>	<b>-286 568</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	63 646 800	64 065 950
Inventarier, verktyg och installationer	5	511 705	175 332
Summa materiella anläggningstillgångar		64 158 505	64 241 282
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		64 158 505	64 241 282
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 362	4 229
Summa kortfristiga fordringar		4 362	4 229
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		863 964	1 367 217
Summa kassa och bank		863 964	1 367 217
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		868 326	1 371 446
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		65 026 831	65 612 728

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 570 000	40 570 000
Fond för yttre underhåll		1 004 000	764 000
Summa bundet eget kapital		41 574 000	41 334 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-365 310	161 259
Årets resultat		-334 497	-286 568
Summa fritt eget kapital		-699 807	-125 309
<b>Summa eget kapital</b>		40 874 193	41 208 691
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 139 529	-
Summa långfristiga skulder		8 139 529	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 570 000	23 949 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		443 109	454 508
Summa kortfristiga skulder		16 013 109	24 404 037
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		65 026 831	65 612 728

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-334 497	-286 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	431 006	438 277
	<u>96 509</u>	<u>151 709</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 509</b>	<b>151 709</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-133	16 314
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	35 370	147 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>131 746</b>	<b>315 067</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-395 000	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-395 000</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-240 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-503 254</b>	<b>75 067</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 367 218</b>	<b>1 292 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>863 964</b>	<b>1 367 218</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

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

#### Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

#### Skuldsättning per kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

#### Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

#### Sparande per kvadratmeter

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

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

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

#### Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.  
Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

*Energikostnad per kvadratmeter*

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	1 344 837	1 322 782
<b>Summa</b>	<b>1 344 837</b>	<b>1 322 782</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	44 378	29 437
Städning och renhållning	76 446	55 718
Fastighetsförsäkring	54 446	54 064
Fastighetsskötsel	31 226	49 259
Ekonomisk förvaltning	34 737	34 633
Snöröjning	6 872	-3 353
Samfällighet	46 200	59 850
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	16 496	15 176
Ersättning revisor	15 125	13 500
Reparation och underhåll	26 496	73 720
Bankkostnader	5 000	4 305
Övriga kostnader	17 377	31 062
<b>Summa</b>	<b>427 299</b>	<b>465 671</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 934 050	-2 514 900
-Årets avskrivning enligt plan	-419 150	-419 150
	-3 353 200	-2 934 050
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>63 646 800</b>	<b>64 065 950</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	256 266	256 266
-Nyanskaffningar	395 000	-
	<u>651 266</u>	<u>256 266</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 934	-61 807
-Årets avskrivning enligt plan	-58 627	-19 127
	<u>-139 561</u>	<u>-80 934</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>511 705</b>	<b>175 332</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Lån 1302-01-58540 Danske Bank 3,042%, förfallodag 2025-02-28	6 900 000	7 140 000
Lån 1302-01-46941 Danske Bank 3,68 %, förfallodag 2026-02-02	8 139 529	8 139 529
Lån 1302-01-47867 Danske Bank 4 180 %, förfallodag 2025-03-31	8 670 000	8 670 000
	<u>23 709 529</u>	<u>23 949 529</u>

Efter fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 22 509 529 kr. Nästa års amortering uppgår till 240 000 kr.

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 460 000	26 460 000

## Underskrifter

Linköping den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Stolt

Patrik Hesselgren

Andreas Edqvist

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

Håkan Fransson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

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

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

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende