

Årsredovisning 2024

Brf Harven 42

716420-3510



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 42

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1988-10-24. Stadgar registrerades 2022-10-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Harven 42	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 469 kvm och 1 lokal om 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 1689 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Pettersson	Ordförande
Ebba Hallin	Styrelsesuppleant
Victor Bodin	Styrelsesuppleant
Victor Rosenhoff	Styrelseledamot
Lisa Ekström	Styrelseledamot
Erika Lundström	Styrelseledamot

Valberedning

Erika Lundström

Firmateckning

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

Revisorer

Johan Engdal Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● lagning fasad
- 2021 ● renovering takterrasser
- 2022 ● renovering källarlokal

Planerade underhåll

- 2025 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Fastighetshjälpen Lindgren AB

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har pga den större vattenskadan som beskrivs nedan fått finansiera delar av arbetet med ett nytt lån på 400.000 kr. I samband med lånet lades föreningens lånebild om och fördelades på tre olika lån på totalt ca 7,5 miljoner kronor. Två av lånen är bundna, ett är med rörlig ränta. Föreningen amorterar på ca 2/3 av totala lånebeloppet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetade under hösten med att momsregistrera föreningen, vilket skedde i slutet av året. Eftersom föreningen har en momspliktig hyresgäst innebär det att vi kan dra av vissa momskostnader i deklarationen vilket gynnar ekonomin. Styrelsen lyckades även momsregistrera retroaktivt tillbaka till att hyreskontraktet började gälla i april 2022 vilket innebär att vi kunnat få tillbaka över 90.000 kr i tidigare momsutgifter som betalades ut i samband med renoveringen av lokalen.

2024 har i övrigt inneburit fortsatta kostnadshöjningar i form av höjda taxor för t ex fjärrvärme (+12 %).

Inledningsvis fortsatt höga räntor har under hösten sjunkit vilket varit positivt för föreningens ekonomi.

Föreningen har också tagit ett mindre lån på 100 tkr för att finansiera akut renovering av fasad på framsidan.

Underhållet av källarlokalen avslutades under 2024. Styrelsen har valt att inte avskrivna kostnaden för detta då avskrivningarna tynger resultaten över flera år och bidrar till ansamlad förlust. Istället bokförs den på årets resultat och mot fonden för yttre underhåll.

Övriga uppgifter

Under hösten upptäcktes en större vattenskada längs en varmvattenstam. En spricka på en lödning i den dolda varmvattenstammen har obemärkt läckt vatten, sannolikt under en längre tid. Vattnet har rört sig neråt i stammen och orsakat fuktskador på sammanlagt åtta våtrum i sex olika lägenheter. Eftersom skadan var dold och satt på en varmvattenstam så faller den under föreningens ansvar och därmed försäkring. Försäkringsbolaget har medgett att ta hela skadan och ersätta enligt de beräkningar som gjorts av deras byggbolag. Arbetet för sanering och återställning genomförs under februari-april 2025. Pga åldersavdrag mm så kommer föreningen behöva låna pengar för att finansiera arbetet.

Ett mindre fasadarbete genomfördes i augusti sedan en del av en putsram runt ett fönster släppt och fallit ner på gatan. Flera övriga sprickor upptäcktes runt andra fönster ut mot Bjurholmsplan. Samtliga åtgärdades.

Två trasiga fläktar på taket åtgärdades i slutet av året.

En stamspolning genomfördes under juni.

Översyn av underhållsplanen inleddes. En fastighetsbesiktning är genomförd och Fastighetshjälpen och styrelsen ska gemensamt gå igenom behov och prioritera framåt. Under 2025 räknar styrelsen med att upphandla en fönsterrenovering samt genomföra OVK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 432 266	1 377 269	1 197 931	1 079 973
Resultat efter fin. poster	-749 791	-102 879	-257 717	-1 453 374
Soliditet (%)	70	73	73	74
Yttre fond	1 983 399	1 788 852	1 659 897	1 542 414
Taxeringsvärde	64 849 000	64 849 000	64 849 000	52 753 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	831	715	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,2	86,8	83,5	92,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 876	4 872	4 835	4 500
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 241	4 238	4 206	3 914
Sparande per kvm totalyta, kr	51	71	22	-107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	25	25	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	193	176	182	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	42	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	273	243	241	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	4,18	1,53	0,85
Räntekänslighet (%)	5,78	5,87	6,77	6,45

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

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet. Rörelseresultatet är positivt. Styrelsen bedömer i nuläget att inga åtgärder krävs för föreningens löpande kostnader. Framtida underhållsbehov kommer dock kräva finansiering utöver de intäkter som föreningen idag har.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	19 000 102	-	-	19 000 102
Upplåtelseavgifter	6 683 770	-	-	6 683 770
Fond, yttre underhåll	1 788 852	-	194 547	1 983 399
Balkongfond	99 625	-	11 540	111 165
Direkt kapitaltillskott	502 438	-	-	502 438
Balanserat resultat	-7 121 629	-102 879	-194 547	-7 419 055
Årets resultat	-102 879	102 879	-749 791	-749 791
Eget kapital	20 850 279	0	-738 251	20 112 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-7 307 890
Årets förlust	-749 791
Totalt	-8 057 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 547
Att från yttre fond i anspråk ta	-616 626
Balanseras i ny räkning	-7 635 602
	-8 057 681

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 432 266	1 377 269
Övriga rörelseintäkter	3	93 752	27 850
Summa rörelseintäkter		1 526 018	1 405 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 594 209	-862 927
Övriga externa kostnader	9	-120 834	-103 972
Personalkostnader	10	-28 386	-21 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 732	-222 511
Summa rörelsekostnader		-1 963 160	-1 210 958
RÖRELSERESULTAT		-437 142	194 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		406	1 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-313 055	-298 184
Summa finansiella poster		-312 649	-297 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-749 791	-102 879
ÅRETS RESULTAT		-749 791	-102 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	27 189 388	27 391 660
Maskiner och inventarier	13	122 272	139 732
Pågående projekt		0	616 626
Summa materiella anläggningstillgångar		27 311 660	28 148 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 311 660	28 148 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 787	16 906
Övriga fordringar	14	1 191 162	288 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74 314	60 040
Summa kortfristiga fordringar		1 305 263	365 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 305 263	365 567
SUMMA TILLGÅNGAR		28 616 923	28 513 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 186 310	26 186 310
Fond för yttre underhåll		1 983 399	1 788 852
Summa bundet eget kapital		28 169 709	27 975 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 307 890	-7 022 004
Årets resultat		-749 791	-102 879
Summa fritt eget kapital		-8 057 681	-7 124 883
SUMMA EGET KAPITAL		20 112 028	20 850 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	3 157 428
Summa långfristiga skulder		0	3 157 428
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 162 284	4 000 260
Leverantörsskulder		75 293	121 235
Skatteskulder		78 133	111 112
Övriga kortfristiga skulder		918 158	2 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	271 027	270 839
Summa kortfristiga skulder		8 504 895	4 505 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 616 923	28 513 585

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-437 142	194 161
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	219 732	222 511
	-217 410	416 672
Erhållen ränta	406	1 144
Erlagd ränta	-322 183	-260 775
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-539 187	157 041
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 025 599	-79 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	857 661	-2 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-707 125	75 528
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	616 626	-28 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	616 626	-28 750
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	10 640
Upptagna lån	111 952	150 000
Amortering av lån	-107 356	-95 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 596	65 236
ÅRETS KASSAFLÖDE	-85 903	112 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	208 857	96 843
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	122 954	208 857

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 42 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 bredband, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,7 - 6,66 %
Maskiner och inventarier	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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 228 080	1 209 472
Hysesintäkter, lokaler	192 366	163 099
Övriga intäkter	11 820	4 698
Summa	1 432 266	1 377 269

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	-7
Elprisstöd	0	9 896
Övriga intäkter	93 749	0
Försäkringsersättning	0	17 897
Övriga rörelseintäkter	0	64
Summa	93 752	27 850

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	77 635	109 810
Städning	57 281	28 462
Besiktning och service	24 054	5 564
Trädgårdsarbete	19 099	10 650
Snöskottning	1 529	17 184
Summa	179 597	171 669

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 096	16 623
Bostäder VVS	6 584	0
Tvättstuga	2 612	0
Trapphus/port/entr	500	0
Soprum/miljöanläggning	1 888	0
Dörrar och lås/porttele	5 200	0
VA	52 631	57 168
Värme	0	71 888
Ventilation	500	0
Hissar	10 902	10 662
Tak	32 500	0
Försäkringsärende/vattenskada	33 578	13 475
Summa	148 991	169 816

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	46 549	41 957
Uppvärmning	325 500	297 537
Vatten	89 284	71 425
Sophämtning	14 316	14 289
Summa	475 649	425 208

NOT 7, PLANERAT UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	616 626	0
Summa	616 626	0

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 083	54 205
Kabel-TV	10 068	9 458
Bredband	46 435	43 500
Fastighetsskatt	57 760	-10 929
Summa	173 346	96 234

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	938	0
Övriga förvaltningskostnader	30 640	20 857
Revisionsarvoden	27 484	25 591
Ekonomisk förvaltning	61 272	57 524
Konsultkostnader	500	0
Summa	120 834	103 972

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 600	16 398
Sociala avgifter	6 786	5 150
Summa	28 386	21 548

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	311 949	298 184
Övriga räntekostnader	1 106	0
Summa	313 055	298 184

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 079 323	31 079 323
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 079 323	31 079 323
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 687 663	-3 482 612
Årets avskrivning	-202 272	-205 051
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 889 935	-3 687 663
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 189 388	27 391 660
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 039 850</i>	<i>8 039 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 849 000	19 849 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
Summa	64 849 000	64 849 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 652	174 652
Utgående anskaffningsvärde	174 652	174 652
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 920	-17 460
Avskrivningar	-17 460	-17 460
Utgående avskrivning	-52 380	-34 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 272	139 732

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 178	80 209
Skattefordringar	93 304	0
Övriga kortfristiga fordringar	915 726	0
Nabo Klientmedelskonto	122 954	208 857
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-445
Summa	1 191 162	288 621

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 295	3 033
Försäkringspremier	30 794	29 542
Kabel-TV	2 556	2 517
Bredband	7 830	7 366
Förvaltning	17 839	17 582
Summa	74 314	60 040

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-19	4,13 %	2 057 428	2 105 024
Nordea Hypotek	2025-10-15	4,83 %	1 100 000	1 100 000
Nordea Hypotek	2025-01-16	4,64 %	150 000	150 000
Nordea Hypotek	2025-04-22	4,47 %	3 754 856	3 802 664
Nordea Hypotek AB	2025-08-11	4,00 %	100 000	
Summa			7 162 284	7 157 688
Varav kortfristig del			7 162 284	4 000 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 162 284 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	3 915	1 844
Städning	2 495	0
El	4 166	3 644
Uppvärmning	45 779	44 958
Utgiftsräntor	60 118	69 246
Vatten	15 340	11 933
Förutbetalda avgifter/hyror	119 214	119 214
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	271 027	270 839

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 127 000	11 127 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under hösten upptäcktes en större vattenskada längs en varmvattenstam. En spricka på en lödning i den dolda varmvattenstammen har obemärkt läckt vatten, sannolikt under en längre tid. Vattnet har rört sig neråt i stammen och orsakat fuktskador på sammanlagt åtta våtrum i sex olika lägenheter. Eftersom skadan var dold och satt på en varmvattenstam så faller den under föreningens ansvar och därmed försäkring. Försäkringsbolaget har medgett att ta hela skadan och ersätta enligt de beräkningar som gjorts av deras byggbolag. Arbetet för sanering och återställning genomförs under februari-april 2025. Pga åldersavdrag mm så kommer föreningen behöva låna pengar för att finansiera arbetet. Ett mindre fasadarbete genomfördes i augusti sedan en del av en putsram runt ett fönster släppt och fallit ner på gatan. Flera övriga sprickor upptäcktes runt andra fönster ut mot Bjurholmsplan. Samtliga åtgärdades. Två trasiga fläktar på taket åtgärdades i slutet av året. En stamspolningen genomfördes under juni.

Underskrifter

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

Stockholm

Erika Lundström
Styrelseledamot

Lisa Ekström
Styrelseledamot

Mikael Pettersson
Ordförande

Victor Rosenhoff
Styrelseledamot

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

Sonora Revision
Johan Engdal
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 11:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 12:48

DOCUMENT ID:

B1bac6Uolgl

ENVELOPE ID:

S1e29aLigge-B1bac6Uolgl

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 42, 716420-3510 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KURT MIKAEL PETERSSON micke.petersson@svt.se	Signed Authenticated	09.05.2025 13:31 09.05.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.85.165
2. Victor Karl Arminius Rosenhoff victorrosenhoff@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:25 09.05.2025 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.109
3. LISA EKSTRÖM lisa.ekstrom@kamoja.se	Signed Authenticated	11.05.2025 19:43 11.05.2025 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.85.173
4. Erika Lundström erika.lundstrom.stockholm@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 20:18 09.05.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.175.210
5. Johan Henrik Valentin Engdal johan.engdal@sonora.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:07 12.05.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.30.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Harven 42, org.nr 716420-3510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 42 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harven 42 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Stockholm den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 11:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 12:48

DOCUMENT ID:

ByTcaljggl

ENVELOPE ID:

Hk3cTUoxle-ByTcaljggl

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 42 RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Henrik Valentin Engdal johan.engdal@sonora.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:09 12.05.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.30.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed