

Årsredovisning 2024

Brf Harven 58

716403-4014



Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 58

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-31 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 58	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 829 kvm och 1 lokal om 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1974 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Bergekrans	Ordförande
Felix Östh	Styrelseledamot
Linus Alexander Pilblom	Styrelseledamot
Henrik Arborelius	Suppleant
Emil Sollenby	Suppleant

Valberedning

Wonekai Muziwa Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Auktoriserad Revisor KPMG AB Torbjörn Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-05. Uppdatering av styrelsen efter utflytt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	● Byte av hisskablar Ny torktumlare i tvättstugan Installation av fiber till samtliga lägenheter
2023-2024	● Ommålning av dörrar och fönster i trapphuset
2023	● Förbättrade brandskyddsåtgärder, nya brandvarnare och nödskyltar i gemensamma utrymmen Ny armatur i källaren
2022	● Ny armatur i tvättstugan
2020	● Radonmätning, energideklaration, stamspolning OVK
2019	● Installation av ny värmecentral Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter Installation av automatisk av-luftare
2017	● Fasad, fönster, balkong samt takrenovering Kartering och rengöring av ventilationskanaler
2015	● Hissrenovering Stamrensning
1989-1990	● Stambyte och utbyte av elstigare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftab AB
Jour	Driftab AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året färdigställdes ommålningen av alla dörrar och fönster i trapphuset.

En ny torktumlare har köpts in efter att den föregående nått slutet av sin livslängd.

Fiber har under hösten dragits in till alla lägenheter i huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden på ett lån från Stadshypotek på 1 320 000 kr gick ut och är satt till rörlig ränta.

Ett nytt lån på 340 000 med rörlig ränta togs för att finansiera upprustningen av trapphuset.

Priserna på fjärrvärme och vatten har ökat och väsentligt påverkat föreningens driftkostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Bahnhof levererar idag fiberbundet internet till alla lägenheter, boende är därmed inte längre bundna till Tele2. Den initiala bindningstiden efter installationen är 5 år, varpå föreningen sedan är fri att upphandla ett nytt avtal med valfri leverantör. Kostnaden för detta internet är betydligt lägre än det genom Tele2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 378 631	1 234 932	1 156 789	1 105 914
Resultat efter fin. poster	-236 575	-84 342	46 155	137 685
Soliditet (%)	77	78	78	78
Yttre fond	382 181	342 343	259 718	202 249
Taxeringsvärde	82 625 000	82 625 000	82 625 000	57 469 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	669	607	573	544
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	89,8	90,2	89,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 574	3 443	3 465	3 476
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 312	3 190	3 252	3 262
Sparande per kvm totalyta, kr	-3	-7	38	85
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	16	15	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	122	136	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	43	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	181	186	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	2,98	1,93	1,39
Räntekänslighet (%)	5,34	5,67	6,05	6,39

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

Det som främst har bidragit till det negativa resultatet är en stor ökning av kostnaden för fjärrvärme och vatten, ommålningen av dörrar och fönster i trapphuset, samt bytet av kablarna till hissen. Föreningen förväntar sig att priserna för fjärrvärme och vatten kommer att öka ytterligare från årets höga nivåer.

För att täcka de ökade driftkostnaderna planeras en höjning av avgiften med 5% med start i juni 2025. Utöver avgiftshöjningen tittar styrelsen på potentialen för ökade intäkter från föreningens ytor i källaren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 858 641	-	-	1 858 641
Upplåtelseavgifter	3 470 870	-	-	3 470 870
Fond, yttre underhåll	342 343	-	39 838	382 181
Uppskrivningsfond	25 835 925	-	-	25 835 925
Balanserat resultat	-7 736 250	-84 342	-39 838	-7 860 430
Årets resultat	-84 342	84 342	-236 575	-236 575
Eget kapital	23 687 187	0	-236 575	23 450 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 860 430
Årets resultat	-236 575
Totalt	-8 097 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	82 625
Att från yttre fond i anspråk ta	-203 308
Balanseras i ny räkning	-7 976 322
	-8 097 005

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	1 378 631	1 234 932
Övriga rörelseintäkter	3	6 920	1 594
Summa rörelseintäkter		1 385 551	1 236 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 170 229	-874 185
Övriga externa kostnader	9	-147 681	-169 232
Personalkostnader	10	-63 080	-63 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 092	-28 092
Summa rörelsekostnader		-1 409 082	-1 134 968
RÖRELSERESULTAT		-23 531	101 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		530	2 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-213 574	-188 575
Summa finansiella poster		-213 044	-185 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 575	-84 342
ÅRETS RESULTAT		-236 575	-84 342

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	29 859 182	29 887 274
Pågående projekt		148 750	148 750
Summa materiella anläggningstillgångar		30 007 932	30 036 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 007 932	30 036 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 967	5 176
Övriga fordringar	13	254 580	418 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 916	69 377
Summa kortfristiga fordringar		359 463	493 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		359 463	493 156
SUMMA TILLGÅNGAR		30 367 395	30 529 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 329 511	5 329 511
Uppskrivningsfond		25 835 925	25 835 925
Fond för yttre underhåll		382 181	342 343
Summa bundet eget kapital		31 547 617	31 507 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 860 430	-7 736 250
Årets resultat		-236 575	-84 342
Summa fritt eget kapital		-8 097 005	-7 820 592
SUMMA EGET KAPITAL		23 450 612	23 687 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 967 500	4 907 500
Summa långfristiga skulder		3 967 500	4 907 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 570 000	1 390 000
Leverantörsskulder		107 382	170 273
Skatteskulder		18 637	36 988
Övriga kortfristiga skulder		3 158	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	250 106	337 233
Summa kortfristiga skulder		2 949 283	1 934 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 367 395	30 529 180

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-23 531	101 558
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	28 092	28 092
	4 561	129 650
Erhållen ränta	530	2 675
Erlagd ränta	-214 873	-172 140
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-209 782	-39 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 085	-14 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-163 911	223 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-372 608	169 372
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-148 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-148 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	340 000	0
Amortering av lån	-100 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	240 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-132 608	-19 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	374 192	393 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	241 583	374 192

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 58 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, 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 %
---------	-----

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	1 193 481	1 110 348
Hysesintäkter, lokaler	122 484	114 984
Hysesintäkter förråd	10 760	9 600
Kabel-TV/Bredband	29 913	0
Tvättstugeavgifter	900	0
Övriga intäkter	539	0
Andrahandsuthyrning	20 554	0
Summa	1 378 631	1 234 932

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	6 920	1 594
Summa	6 920	1 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	260	1 439
Fastskötsel/teknisk förv arvode	53 116	48 471
Fastskötsel/teknisk förv extra	12 277	31 549
Städning	16 233	39 910
Besiktning och service	7 806	47 500
Ventilationskontroll OVK	0	7 000
Hiss serviceavtal	11 089	4 188
Trädgårdsarbete	0	678
Service värmeanläggning	2 242	7 713
Summa	103 023	188 448

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 665	18 496
Bostäder VVS	0	23 940
Tvättstuga	1 545	0
Trapphus/port/entr	30 700	0
Soprum/miljöanläggning	11 935	0
Dörrar och lås/porttele	2 806	5 162
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 641
VA	3 438	0
El	4 814	0
Hissar	89 848	0
Summa	152 750	50 239

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	20 843
Tvättstuga	54 558	21 944
Trapphus/port/entré	148 750	0
Summa	203 308	42 787

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	25 704	30 995
Uppvärmning	360 244	240 999
Vatten	106 403	85 124
Sophämtning	54 858	101 616
Summa	547 209	458 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 269	32 870
Kabel-TV	9 708	9 352
Bredband	21 298	0
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	93 600	91 755
Summa	163 938	133 977

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	3 918	24 789
Förbrukningsmaterial	6 791	0
Övriga förvaltningskostnader	12 899	8 716
Juridiska kostnader	0	6 125
Revisionsarvoden	34 500	37 350
Styr.möte/stämma/städdag	126	733
Förvaltningsarvoden	85 468	83 108
Bankkostnader	1 556	1 261
Övriga externa kostnader	2 424	7 150
Summa	147 681	169 232

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	47 999	48 288
Sociala avgifter	15 081	15 171
Summa	63 080	63 459

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	213 574	188 441
Övriga räntekostnader	0	134
Summa	213 574	188 575

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 809 662	30 809 662
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 809 662	30 809 662
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-922 388	-894 296
Årets avskrivning	-28 092	-28 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-950 480	-922 388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 859 182	29 887 274
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 137 000	24 137 000
Taxeringsvärde mark	58 488 000	58 488 000
Summa	82 625 000	82 625 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 093	25 325
Övriga fordringar	3 904	19 087
Nabo Klientmedelskonto	240 982	298 727
Borgo	601	75 465
Summa	254 580	418 603

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 353	11 741
Försäkringspremier	38 794	36 269
Bredband	23 371	0
Förvaltning	22 398	21 367
Summa	94 916	69 377

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,18 %	3 977 500	3 987 500
Stadshypotek	2025-09-01	1,09 %	990 000	990 000
Stadshypotek	2025-01-02	4,29 %	1 260 000	1 320 000
Stadshypotek	2025-01-27	4,19 %	310 000	
Summa			6 537 500	6 297 500
Varav kortfristig del			2 570 000	1 390 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 987 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 143	155 816
Städning	2 340	3 015
El	4 899	7 769
Uppvärmning	40 677	0
Utgiftsräntor	15 975	17 274
Vatten	17 752	14 223
Förutbetalda avgifter/hyror	122 970	103 536
Beräknat revisionsarvode	36 350	35 600
Summa	250 106	337 233

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar att höja avgiften med 5% i juni 2025 för att täcka de ökade driftkostnaderna.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

William Bergekrans
Ordförande

Felix Östh
Styrelseledamot

Linus Alexander Pilblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 22:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2025 20:33

DOCUMENT ID:

r1-RJFo4mgg

ENVELOPE ID:

S1a1Ki4mxx-r1-RJFo4mgg

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 58, 716403-4014 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

7f4fd94ee5157df08bc703765039a8ba992cd439b67857
b87883d64464494cb4b1eedd3be592a0b6642b003565f
90222a17be16348e4021acc899a516ea7bd2b

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. William Bergekrans williambergekrans@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 20:34 09.06.2025 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.137
2. FELIX ÖSTH felixosth@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 20:36 09.06.2025 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.76
3. Linus Alexander Pilblom linus.andersson@alumni.forsbergsskola.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 21:48 09.06.2025 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.163
4. SVEN TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 22:02 09.06.2025 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.192.126

* 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 58, org. nr 716403-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harven 58 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harven 58 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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 försumelse 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 vi 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 vår 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 prövar 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 22:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2025 20:33

DOCUMENT ID:

HyR1KoVXex

ENVELOPE ID:

HkeTjtj4mex-HyR1KoVXex

DOCUMENT NAME:

Harven 58 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

00364f90c286ed35ac1831d60cec0d4714e12c021f3e41ee34ca0568ddba8d873c6937b7331fbe67fae015003e9158a1d838da6aef1baf5f72c6110865ffa9c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN TORBJÖRN LARSSON	Signed	09.06.2025 22:03	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	09.06.2025 22:02	Low	IP: 83.254.192.126

* 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