

Årsredovisning för

Brf Harvpinnen 75-79

769604-3681

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HARVPINNEN 75–79

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 maj 1999. Föreningen köpte fastigheten Harvpinnen 14 i Stockholms stad 1999. Fastigheten omfattar adresserna Östgötagatan 75, 77 och 79. Nuvarande stadgar registrerades den 15 augusti 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen äger marken.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och försäkring mot ohyra. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten byggdes 1914 och består av ett flerbostadshus med fem våningar i tre trapphus med separata entréer från Östgötagatan 75, 77 och 79. Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 526 m², varav 2 872 m² utgör lägenhetsyta och 654 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt. Fördelning av lägenheter (varav hyreslägenheter):

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 (1)	18 (1)	6	6

Två lokaler för gemensamma ändamål finns i källaren under 75:an (mötesrum) och 77:an (pingisrum och gym).

Ingen lokal har bytt hyresgäst under 2025. Verksamheterna är (från norr till söder): butik, biluthyrning, skrädderi, kafé, skönhetsklinik och piercingstudio.

OA

FD SR
SV CH LB

Extern förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har sedan 2013 anförtratts Fastighetsägarna Service AB. Under 2025 har Städhuset AB skött trapphusstädningen. För fastighetsskötsel har föreningen anlitat Lennart Johansson på LJ Städ- och fastighetsservice och för hissarna har föreningen serviceavtal med Stockholms Hisservice AB samt avtal om årlig besiktning med Hissbesiktningar i Sverige AB.

Internet och tv

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2, som levererar bredband 1000/1000 Mbit/s via FiberLAN, samt ett basutbud av tv-kanaler via FiberKoax och Tele2 Play. Kostnaden är 120 kronor/hushåll som debiteras med månadsavgiften.

Genomförda underhållsåtgärder

År	Åtgärd
2008	Fasadrenovering och målning fönster mot gata. Målning plåttak.
2009	Bygge cykelskjul gård.
2010	Indragning glasfiberkabel. Stamspolning.
2014	Ny värmeväxlare. Målning fönster mot gård.
2015	OVK.
2016	Nya frånluftsfläktar. Nya lås allmänna utrymmen. Stamspolning.
2018	Renovering av portar. Fasadvätt mot gata. Installation av fastighetsboxar.
2019	Renovering av trapphus. Målning fönster mot gata. Stamspolning.
2020	Renovering av cykelskjul, värmekablar tak samt stuprör.
2021	Uppgradering taksäkerhet. Installation av gym.
2022	Stamspolning. OVK. Målning soprumstak och lekplats.
2023	Rensning ventilationskanaler och injustering av luftflöden.
2024	Byte av stammar på källarplan. Byte av soprumsfläkt.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 61. Under året har 6 tillkommit och 9 avgått, vilket innebär att antalet vid årets slut var 58. Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Andrahandsuthyrning tillåts för max ett år i taget, efter medgivande av styrelsen. Giltiga skäl krävs. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Vid årets början hyrdes en lägenhet ut i andra hand, och vid årets slut två.

Avgifter för överlåtelse och pantsättning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningsstämma

2025 års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22 maj på Café Eurobar, Östgötagatan 73A, där föreningen bjöd på middag. Ordförande på stämman var Karin Rosander (extern) och sekreterare var Ing-Britt Östlund. 18 av 43 medlemslägenheter var representerade, varav två via fullmakt.

Styrelsen

Vid föreningsstämman den 22 maj fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande (vald av stämman)	Salan Ahlgren, 77:an
Ledamöter	Leo Bovaller, 75:an Felix Dahlin, 75:an Gudrun Hjorth, 79:an Staffan Melin, 79:an
Suppleanter	Thomas Knigge, 75:an Carl-Michael Raihle, 77:an

SM FD SA
att CB

Vid årsstämman 2026 löper mandatperioderna ut för Leo Bovaller, Felix Dahlin, Gudrun Hjorth, Thomas Knigge och Carl-Michael Raihle.

Revisorer

Årsmötet valde Elias Haraldsson till revisor med Hans Kallin som revisorssuppleant för ett år, båda från företaget Moore Allegretto AB.

Valberedning

Årsmötet valde Hans Hagberg (77:an) och Ann-Cathrine Andersson (79:an) till valberedning.

Styrelsens arbete

Styrelsen konstituerade sig den 28 maj. Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav 7 efter årsmötet. Därutöver har styrelsen berett ärenden löpande och haft kontinuerlig kommunikation via mejl.

Händelser under året

Vårstädning ordnades den 11 maj och höststädning 28 september med cirka 14 respektive 20 deltagare. Båda avslutades med gemensam fika. En extra höststädning ordnades den 30 november med cirka 10 deltagare.

Föreningens ekonomi

<i>Flerårsöversikt</i>	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 169	3 096	2 989	2 895	2 739	2 704	2 682
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 272	779	1 155	803	900	1 022	-1 342
Soliditet (procent)	97,5	94,9	93,1	90,6	88,3	86,9	85,1
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	279	766	1 114	1 601	2 089	2 401	2 681
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	227	624	908	1 305	1 699	1 953	2 184
Sparande per kvm totalyta (kr)	433	404	420	406	400	414	353
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	451	451	451	451	451	451	451
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	226	218	195	187	183	159	163
Räntekänslighet (procent)	0,6	1,8	2,6	3,6	4,6	5,3	5,9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (procent)	39	40	41	43	45	46	47

Medlemsavgifterna var oförändrade under 2025. Inga åtgärdsarbeten utfördes under året, i stället amorterade styrelsen föreningens lån med 1,4 mkr. Energikostnaderna har ökat över tid, och även andra avtals- och inköpskostnader stiger, men tack vare stabila hyresintäkter och att föreningen är nästan skuldfri är kassaflödet fortsatt positivt.

Lånebild vid årets slut

Bank	Belopp (kr)	Ränta (%)	Lånet förfaller
Stadshypotek	800 000	3,32	Rörligt

CA
SM
FD 80
GH LB

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	44 806 204	4 053 604	3 488 290	-1 789 264	778 527	53 273 779

Resultatdisposition
enligt föreningsstämman:

Förändring av fond för yttre underhåll			434 400	-434 400		
Balanseras i ny räkning				778 527	-778 527	
Årets resultat					1 271 554	1 271 554
Belopp vid årets utgång	44 806 204	4 053 604	3 922 690	-1 445 137	1 271 554	54 545 333

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 445 137
Årets resultat	1 271 554
Totalt	-173 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	434 400
Balanseras i ny räkning	-607 983
Summa	-173 583

Föreningens resultat och ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar med noter.

SM FD SA
QH LB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 168 997	3 094 018
Övriga rörelseintäkter	3	36 968	2 460
Summa rörelseintäkter		3 205 965	3 096 478
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 606 920	-1 884 079
Personalkostnader och arvoden	5	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 871	-256 871
Summa rörelsekostnader		-1 955 785	-2 232 944
Rörelseresultat		1 250 180	863 534
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		38 368	37 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 650	28 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 644	-151 158
Summa finansiella poster		21 374	-85 007
Resultat efter finansiella poster		1 271 554	778 527
Resultat före skatt		1 271 554	778 527
Årets resultat		1 271 554	778 527

ELA
SN
FD SL
QH LB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 067 035	54 323 906
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 067 035	54 323 906
Summa anläggningstillgångar		54 067 035	54 323 906
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 009	25 655
Övriga fordringar		89 576	131 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 128	27 657
Summa kortfristiga fordringar		132 713	184 723
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 754 819	1 630 559
Summa kassa och bank		1 754 819	1 630 559
Summa omsättningstillgångar		1 887 532	1 815 282
SUMMA TILLGÅNGAR		55 954 567	56 139 188

BA
SM
FD SA
QH CB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 859 808	48 859 808
Fond för yttre underhåll		3 922 690	3 488 290
Övriga fonder		1 936 418	1 936 418
Summa bundet eget kapital		54 718 916	54 284 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 445 137	-1 789 264
Årets resultat		1 271 554	778 527
Summa fritt eget kapital		-173 583	-1 010 737
Summa eget kapital		54 545 333	53 273 779
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld	9	800 000	2 200 000
Leverantörsskulder		82 332	107 345
Skatteskulder		10 249	29 875
Övriga skulder		144 250	164 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 403	363 939
Summa kortfristiga skulder		1 409 234	2 865 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 954 567	56 139 188

EA
OK
FD Sa
9H CB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 250 180	863 534
Avskrivningar	256 871	256 871
Erlagd ränta och ränteintäkter	21 375	-85 007
	<u>1 528 426</u>	<u>1 035 398</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 528 426	1 035 398
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 645	-1 646
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	50 364	32 755
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-25 013	-104 871
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-31 163	98 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 524 259	1 059 679
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 400 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	124 259	59 679
Likvida medel vid årets början	1 630 560	1 570 881
Likvida medel vid årets slut	1 754 819	1 630 560

EA Sm
FD Sa
QH CB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade
avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande
avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>(% föreg år)</u>
Byggnad	1%	(1,0%)
Tvättstuga och hiss	10%	(10%)
Balkong och terrass	2%	(2%)
Byggnadsförbättringar	20%	(20%)
Inventarier	0%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter
individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar
värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan
och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget
kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

JA Sm
FD Sa
QH LB

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 250 160	1 250 160
Hyror	1 898 477	1 821 086
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 568	12 940
Avgifter andrahandsuthyrning	7 792	9 832
Summa	3 168 997	3 094 018

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Förlikningsersättning	12 180	-
Vidarefakturerade kostnader	3 600	2 460
Övrigt	20 000	-
Påminnelseavgifter	1 188	-
Summa	36 968	2 460

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	14 706	20 338
Städning	41 989	53 617
Service och besiktning hissar	24 788	11 663
OVK	-	7 375
Trädgårdsskötsel	4 145	12 406
Sotning	12 129	-
Hisskötsel	32 463	5 013
Reparationer	28 634	51 576
El	113 969	104 352
Uppvärmning	549 973	545 406
Vatten	133 092	117 481
Sophämtning	93 317	82 391
Försäkringspremie	75 471	70 659
Fastighetsavgift bostäder	77 580	73 350
Fastighetsskatt lokaler	154 000	148 000
Kostnader årsstämma	5 009	4 641
Övriga fastighetskostnader	32 266	2 383
Kabel-tv/Bredband	106 713	12 220
Porttelefon/Porto/Hemsida	6 007	8 193
Revisionsarvode	19 125	18 000
Förvaltningsarvode ekonomi	57 631	80 055
Panter och överlåtelser	12 605	12 893
Medlemsavgifter	5 773	5 681
Bankkostnader och administration	5 535	5 023
	1 606 920	1 452 716
Underhåll		
Byte soprumsfläkt		29 738
Stamarbeten	-	401 625
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 606 920	1 884 079

EJA
 FD Sa
 SM
 att LB

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
Summa	91 994	91 994

Föreningen har ingen anställd person

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 900 822	20 900 822
-Ombyggnad	3 641 166	3 641 166
-Mark	36 576 320	36 576 320
	61 118 308	61 118 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 794 402	-6 537 531
-Årets avskrivning enligt plan	-256 871	-256 871
	-7 051 273	-6 794 402
Redovisat värde vid årets slut	54 067 035	54 323 906
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 800 000	49 200 000
Mark	88 600 000	95 600 000
	147 400 000	144 800 000
Bostäder	132 000 000	130 000 000
Lokaler	15 400 000	14 800 000
	147 400 000	144 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	813 422	813 422
	813 422	813 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-813 422	-813 422
	-813 422	-813 422
Redovisat värde vid årets slut	-	-

OK
Su
FD Sa
Gtt LB

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto hos annan fv.	213 794	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 541 025</u>	<u>1 630 559</u>
Summa	1 754 819	1 630 559

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	3,32%	800 000	2 200 000
Kortfristig del			-800 000	-2 200 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

SH
FD
QA LB

Underskrifter

Stockholm 2026- 05-03

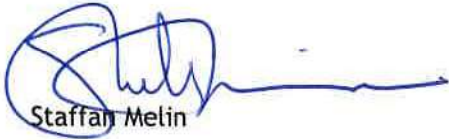
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-24.



Salan Ahlgren



Gudrun Hjorth



Staffan Melin



Leo Bovaller



Felix Dahlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-05-04



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Harvpinnen 75-79

Org.nr 769604-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harvpinnen 75-79 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harvpinnen 75-79 för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

EA

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

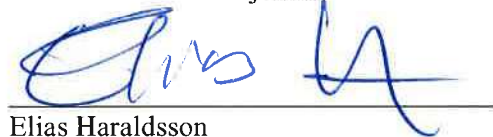
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 maj 2026



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor