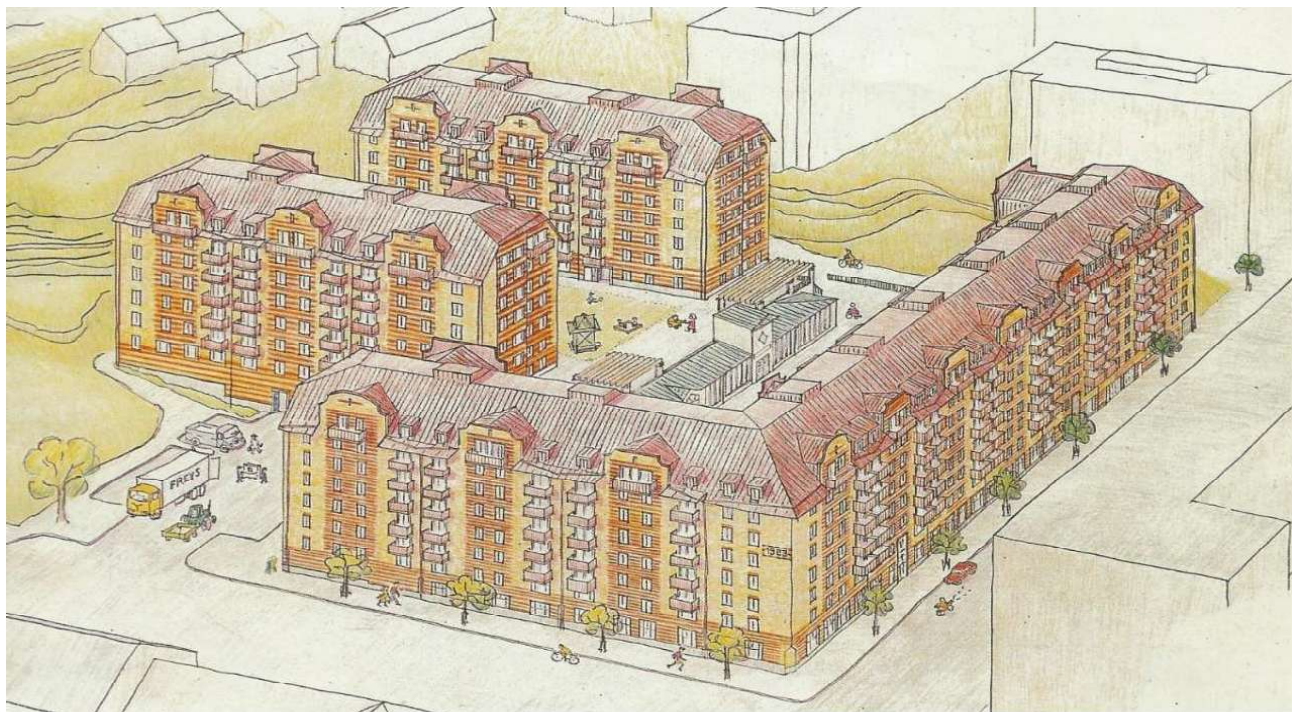


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm
Telefon: 0735 117 109

E-post: styrelsen@brfharpalten1.se
Bankgiro: 5934-4242, Org.nr: 769604-2246

Hemsida: www.brfharpalten1.se



Innehållsförteckning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Inledning	3
Allmänt om verksamheten	3
Fastigheten	3
Årsavgift	4
Stambytet inom föreningen	5
Underhållsplan	6
Stadgar	6
2024 års ordinarie föreningsstämma	6
Styrelse	6
Revisor	7
Valberedning	7
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret	9
Styrelsens kommentar till årets vinst/förlust	9
Ekonomisk redovisning	10
Föreningens finansiella ställning	10
Föreningens ekonomi under år 2025	11
Föreningens räntepolicy	12
Flerårsöversikt	13
Upplysning vid förlust	13
Förändring av eget kapital	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Brf Harpalten 1 är ett privatbostadsföretag. Med det menas en ekonomisk förening eller aktiebolag där verksamheten till minst 60 procent består av att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna eller delägarna i byggnader som föreningen eller bolaget äger. Ett privatbostadsföretag brukar ofta kallas för en äkta bostadsrättsförening.

Från den 1 januari 2023 tillämpar föreningen K3-regelverket för föreningens redovisning.

Inledning

Det förändrade säkerhetsläget i omvärlden medför ett fortsatt ökat kostnadsläge, framför allt avseende de taxebundna kostnaderna.

Ränteläget har under året sänkts och stabiliserats på en lägre nivå. Föreningen har dock ökat belåningen på grund av stambytet vilket gör att räntekostnaden trots allt har ökat.

Ett stort fokus för styrelsen har under året varit stambytesentreprenaden som avslutas nu under första kvartalet 2026, drygt fem månader senare än beräknat. Emellertid har tidplanen vad avser lägenheterna hållits så förseningarna har inte påverkan de boende i någon större utsträckning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-13 och nuvarande stadgar antogs 2023-06-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Nedan följer en allmän redogörelse avseende föreningens verksamhet. En mer detaljerad redogörelse finns i styrelsens verksamhetsberättelse för år 2025.

Fastigheten

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Haren 1 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Brännkyrkagatan 80 - 82, Ringvägen 7A - 7D, Ringvägen 9A - 9F och Ringvägen 11A - 11H. Fastigheten Haren 1 färdigbyggdes år 1983. Föreningen tillträdde fastigheten Haren 1 den 27 maj 2004. Föreningen hyr marken som byggnaderna står på av Stockholms kommun och betalar därför tomträttsavgäld till kommunen. Avtalet gäller till den 30 juni 2031 och kommer därefter att omförhandlas.

Fastigheten har totalt 203 lägenheter och vid utgången av år 2025 är 186 av dessa bostadsrätter och 12 hyresrätter. Vid årsskiftet 2025/2026 hade föreningen fem

tomställda hyreslägenheter. Tre av dessa lägenheter är om 93 kvadratmeter, en lägenhet är om 84 kvadratmeter och en lägenhet är om 74 kvadratmeter. Styrelsen har beslutat att renovera dem och upplåta dem med bostadsrätt. Lägenheten om 84 kvadratmeter är föreningens före detta föreningslokal.

Inom föreningen finns elva lokaler om knappt 4 000 kvadratmeter varav nio har varit uthyrda under hela året. En lokal om ca 309 kvadratmeter tomställdes redan under hösten år 2023 för att användas som evakueringslokal under stambytet. Denna lokal kommer nu att hyras ut under år 2026.

Ännu en lokal om ca 220 kvadratmeter blev ledig från den 1 april 2025. Detta då den dåvarande lokalhyresgästen p.g.a. samlokalisering med en annan organisation inte hade behov av lokalen längre. Styrelsen har beslutat att dela denna lokal i två separata lokaler, varav en del kommer att bli en ny föreningslokal och den andra delen för extern uthyrning. Bygglov är beviljat för ombyggnaden och i skrivande stund håller förfrågningsunderlag på att sammanställas.

En mindre förrådslokal om ca 8 kvadratmeter i källaren under 11H blev ledig från den 1 februari 2025 och har periodvis använts som evakueringsförråd under stambytet.

I fastigheten finns garage med 117 bilplatser och åtta mc/mopedplatser samt tolv uteparkeringsplatser. Åtta av garageplatserna är utrustade för laddning av elbilar eller hybrider. Styrelsen har upphandlat en utökning av antalet laddplatser som kommer att effektueras i början av 2026. Alla garageplatser är uthyrda och det finns en kö.

Det finns också 22 extraförråd på 1,5 - 4 kvm för uthyrning till medlemmarna. Därutöver finns sammantaget 56 cykelplatser med upphängningsanordning i två separata låsta cykelrum. I slutet av året var samtliga uthyrda till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Årsavgift

Sedan köpet år 2004 har årsavgiften varit oförändrad fram till den 1 april 2023. Styrelsen strävar efter att behålla avgiften på en låg nivå utan att ge avkall på fastighetenes löpande underhåll.

Föreningens kostnadsbild har dock förändrats till det sämre redan under år 2022 och ytterligare under år 2023 på grund av ökade utgifter för bl.a. vatten, värme och elektricitet. Likaså har utgifterna för räntor och tomträttsavgäld ökat. Likaså har föreningens entreprenad för stambytet pågått under åren 2024 till 2025, Detta sammantaget gör att föreningens kostnadsbild har förändrats.

Styrelsen beslutade under hösten 2022 att höja årsavgiften med 25 procent från den 1 april 2023. Styrelsen har beslutat att avvakta med nästa avgiftshöjning men mycket talar för att avgifterna behöver höjas under år 2026. I skrivande stund kan dock inte avgöras med hur mycket och från när.

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, kallt och varmt vatten, basutbud för tv via Tele2/ComHem samt bredband om 250/250 Mbit via Ownit. Även individuell mätning av varmvatten införs i samband med stambytet. Emellertid kommer varmvattenförbrukningen att börja debiteras den enskilda lägenheten först när stambytet är till sin helhet genomfört, d.v.s. under år 2026.

I samband med stambytet har föreningen också övergått till individuell mätning av el-förbrukningen i lägenheterna, men med ett gemensamt el-avtal för hela fastigheten. El-förbrukningen debiteras i efterskott på de vanliga avierna för årsavgift/hyra. Vinsten för de boende är att fastigheten får ett gemensamt el-avtal med en abonnemangsavgift vilket resulterar i lägre kostnader för den enskilda lägenheten.

Stambytet inom föreningen

Under år 2023 tecknades kontrakt med Stambytesgruppen Sverige AB om totalentreprenad rörande utbyte av föreningens stammar för spillvatten, dagvatten, kallvatten, varmvatten samt varmvattencirkulation. Stambytet innebär också att ca 250 bad- och/eller duschrum totalrenoverats. 3-fas har dragits fram till lägenheterna och till köken. Föreningen har efter konkurrensutsättning erhållit lånelöfte från SEB för att kunna bestrida samtliga kostnaderna som är förenade med stambytet.

Stambytesentreprenaden är ännu inte avslutad. Slutbesiktning beräknas ske i slutet av första kvartalet 2026. Styrelsens bedömning är att förseningarna beror på entreprenören.

Två styrelsemedlemmar har varit fullt engagerade i stambytet och bland annat deltagit i alla projekt- och byggmöten, besiktningar etc.

Styrelsen beslutade tidigt att ha tre-stegsbesiktningar under hela entreprenaden, vilket innebär en besiktning där fall kontrolleras, en andra besiktning där tätskikt kontrolleras samt en tredje besiktning där det färdiga resultatet i badrummet kontrolleras.

Budgeten för hela stambytet har uppgått till ca 121 mnkr inklusive moms. I summan innefattas även kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten, projektledningskostnader samt kostnader för juridiska tjänster. Utfallet för hela stambytet till och med utgången av år 2025 är ca 108 mnkr inklusive moms. Den totala kostnaden för stam-

bytet kan i sin helhet avgöras först efter godkänd slutbesiktning och när slutfakturan reglerats.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och årsvis. Den nuvarande planen digitaliserades under år 2023 och finns i det digitala verktyget Planima. Planen sträcker sig till och med år 2072. Utefter den planeras underhållsarbetet och planen ligger också delvis till grund för föreningens budget.

Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2023. Stadgarna kan laddas ned från föreningens hemsida.

2024 års ordinarie föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholms Schacksalonger, Ringvägen 9C, Stockholm den 22 maj 2025 och röstlängden omfattade 53 röster varav 2 med fullmakt. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen samt godkände styrelsens förslag till resultatdisposition.

Det noterades att två styrelser berördes av fråga om ansvarsfrihet. Dels den styrelse som var vald fram till 2024 års föreningsstämma, dvs. perioden den 1 januari 2024 till den 23 maj 2024 (styrelse 1). Dels den styrelse som valdes vid 2024 års stämma, dvs. perioden den 24 maj 2024 till den 31 december 2024 (styrelse 2). Stämman beslutade att bevilja såväl styrelse 1 som styrelse 2 ansvarsfrihet.

Efter stämman följde ett välbesökt och trevligt samkväm med snittar och bubbel.

Styrelse

Styrelsen har under år 2025 utgjorts av:

Under perioden 2025-01-01 till 2025-05-22

Nicholas Génétay, 9A, ordförande
Åsa Örtengren, 11H, vice ordförande
Marie-Louise Ohlsén Svensson, 9F, ledamot

Tommy Asper, 11F, ledamot
Annica Eriksson, 11B, ledamot
Anna-Stina Elfving, 11C, ledamot
Per Jungstedt, 9A, ledamot
Anders Malmström, 9F, suppleant
Jens Ahlstedt, 11G, suppleant

Under perioden 2025-05-23 till 2025-12-31

Nicholas Génétay, 9A ordförande
Åsa Örtengren, 11H, vice ordförande
Marie-Louise Ohlsén Svensson, 9F, kassör

Anna-Stina Elfving, 11C, sekreterare
Annica Eriksson, 11B, ledamot
Per Jungstedt, 9A, ledamot
Tommy Asper, 11F, ledamot
Anders Malmström, 9F, suppleant
Jens Ahlstedt, 11G, suppleant
Eric Soronis, 11B, suppleant

Ledamöterna Nicholas Génétay, Marie-Louise Ohlsén Svensson, Åsa Örtengren och Per Jungstedt har vardera ett år kvar på förordnandet.

Ledamoten Tommy Asper omvaldes som ledamot på två år.

Ledamöterna Anna-Stina Elfving och Annica Eriksson omvaldes på ett år som ordinarie ledamöter.

Suppleanterna Anders Malmström och Jens Ahlstedt omvaldes bägge som suppleanter på ett år.

Medlemmen Eric Soronis nyvaldes som suppleant på ett år.

Revisor

Auktoriserad revisor Fredrik Åborg samt revisorssuppleant Robert Malmer, MT Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har fram till föreningsstämman för verksamhetsåret 2024 bestått av Anders Nylén, 9F och Sven-Göran Svensson, 9F och Nadja Törnquist, 11B. På föreningsstämman omvaldes Anders Nylén, 9F, Sven-Göran Svensson, 9F och Nadja Törnquist, 11B på ett år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

- De fem återstående etapperna i stambytet som omfattar Hus G (11A till 11H) har genomförts under året. Likaså har lokalerna på Brännkyrkagatan 82 (Beyond Retro och Makajo) samt Brännkyrkagatan 80 (f.d. Metropole) fått renoverade och stambytta våtrum. Lokalen Ringvägen 9E har avvaktats med då den planeras att delas och byggas om i två lokaler. Dagvattenledningar har bytts ut inom ramen för entreprenaden liksom golvbrunnar i nedre garaget. De avlånga golvbrunnarna vid garageinfarterna liksom i grovsoprummet har bytts ut,
- inom ramen för stambytesentreprenaden har arbetet med att rengöra och justera lägenheternas ventilationssystem slutförts. Arbetet har resulterat i en godkänd OVK,
- sammantaget så har sju automatiska dörröppnare installerats under året varav den sista i porten 9D efter önskemål från boende. Därmed så har samtliga entréportar automatisk dörröppning. Föreningen har fått bidrag från Boverket för de första sex och även ansökt om bidrag för den sjunde,
- genomgång av skyddsrummens reservutgångar vilka också är rökluckor samt genomgång av övriga rökluckor såväl inomhus som i fasaderna,

- upphandling av projektledare för lokalomvandlingen i 9E har genomförts,
- fortsatt arbetet med att dela lokalen i 9E till två separata lokaler, ritningar har tagits fram och ansökan om bygglov har skickats till kommunen. Bygglov har beviljats. Arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag har påbörjats,
- ritningar och förfrågningsunderlag för kommande renoveringar av tomställda lägenheter har tagits fram. Arbetet med att renovera de första lägenheterna har påbörjats.
- ytterligare säkerhetskameror har installerats i källargången 11D till 11G,
- gallerburen i nedre garage har byggts om och säkrats mot brand. Gallerburen är nu en egen brandcell. Arbetet har utförts med tanke på kommande utbyggnad av laddplatser,
- en upphandling har genomförts för utbyggnad av laddplatser för el-fordon. Samtliga laddplatser kommer att finnas i nedre garaget och utbyggnaden omfattar sammantaget 50 platser, inklusive utbyte av laddare för de åtta platser som finns sedan tidigare. Likaså förbereds för ytterligare åtta platser i nedre garaget. Föreningen har beviljats bidrag från Naturvårdsverket med hälften av kostnaden,
- ett arbete med att ta fram förfrågningsunderlag för åtgärder på fasader och tak har påbörjats. Arbetet beräknas att utföras under år 2027,
- fastighetsexpeditionen, B80 har till vissa delar renoverats,
- storstädning av trapphusen i 9A och 9F. Trapphusen 11A till 11H kommer att utföras under vårterminen 2026,
- innertaksplattor har bytts ut i samtliga entréer,
- upprustning av gårdsmiljöerna inklusive renovering av utemöbler,
- omförhandlat föreningens avtal med Fastighetsägarna vad avser ekonomisk och teknisk förvaltning,
- gått igenom och säkerställt att föreningens pantregister stämmer,
- fortsatt arbete med att ta fram policys och rutiner för föreningens förvaltning,
- påbörjat arbete med att ansöka om återbetalning av moms retroaktivt p.g.a. ändrade momsregler,
- genomfört årlig fastighetssyn.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- I mitten av december upptäcker styrelsen att fastighetens hushållsel är omätt vilket beror på att totalentreprenören inte har gjort erforderliga omkopplingar i fastighetens ställverk. Styrelsen anmälde upptäckten omedelbart till totalentreprenören, föreningens externa besiktningsmän samt nätleverantören Ellevio. Därefter har lösningsförslag tagits fram av totalentreprenören vilka ska verkställas under första kvartalet 2026. Mätning av elförbrukningen i de enskilda lägenheterna fungerar nu som det ska.
- renovering av de tomställda lägenheterna planeras att slutföras under vårterminen och sommaren 2026 så att de kan upplåtas med bostadsrätt och bli ett välkommet kapitaltillskott till förening.
- installation och driftsättning av femtio laddplatser i nedre garaget.
- ombyggnad av lokalen på Ringvägen 9E till två, en kontorslokal och en föreningslokal,
- inredning av föreningens nya föreningslokal i 9E,
- fortsatt översyn och renovering av skyddsrummens reservutgångar,
- fortsatt översyn och renovering av rökluckor, såväl inomhus som på fasaderna,
- arbete i enlighet med underhållsplanen.

Styrelsens kommentar till årets vinst/förlust

Föreningen tillämpar sedan 1 januari 2023 K3-regelverket vilket innebär att investeringar i fastigheten skrivs av över tid, jämfört med tiden före år 2023 då investeringarna kostnadsfördes direkt.

Årets förlust om ca 5 214 tkr beror till stor del på lägre intäkter som är hänförliga till de hyresrabatter som har lämnats till lokalhyresgäster och hyresgäster i samband med den nu pågående stamrenoveringen. Därutöver har de taxebundna kostnaderna också ökat jämfört med föregående år liksom föreningens räntekostnader med anledning av ökade lån.

Årets resultat påverkas också av att berörda lokalhyresgäster har erhållits rabatter på hyran under den tid de inte har kunnat bedriva verksamhet i lokalerna. Totalentreprenören har i sin tidplanering tagit hänsyn till vad som är bäst för respektive lokalhyresgäst. De tomställda lägenheterna och utomhusparkeringsplatserna har använts inom ramen för stambytesprojektet vilket också inneburit avsaknad av intäkt. Den tomställda lokalen på Brännkyrkagatan 80 har också bidragit negativt till föreningens resultat. Föreningens hyresgäster har dessutom haft hyresfritt under de veckor som stambytet pågår i deras lägenheter.

Totalt påverkar dessa intäktsminskningar föreningens resultat med ca 3 262 tkr för år 2025. För år 2023 var motsvarande intäktsbortfall om ca 827 tkr. För år 2024 var motsvarande intäktsbortfall om ca 1 786 tkr. Sammantaget har stambytet medfört intäktsminskningar om 5 775 tkr (827 + 1 786 + 3 262) av engångskaraktär.

Styrelsen bedömer att en avgiftshöjning troligen kommer att ske under andra halvåret 2026. Främsta skälet är de ökade kostnaderna som stambytet har medfört liksom de ökade taxebundna kostnaderna. I skrivande stund kan inte avgöras hur stor avgiftsökningen blir, bland annat beroende på hur stort kapitaltillskott som de kommande upplåtelseerna av bostadsrätter kommer att medföra.

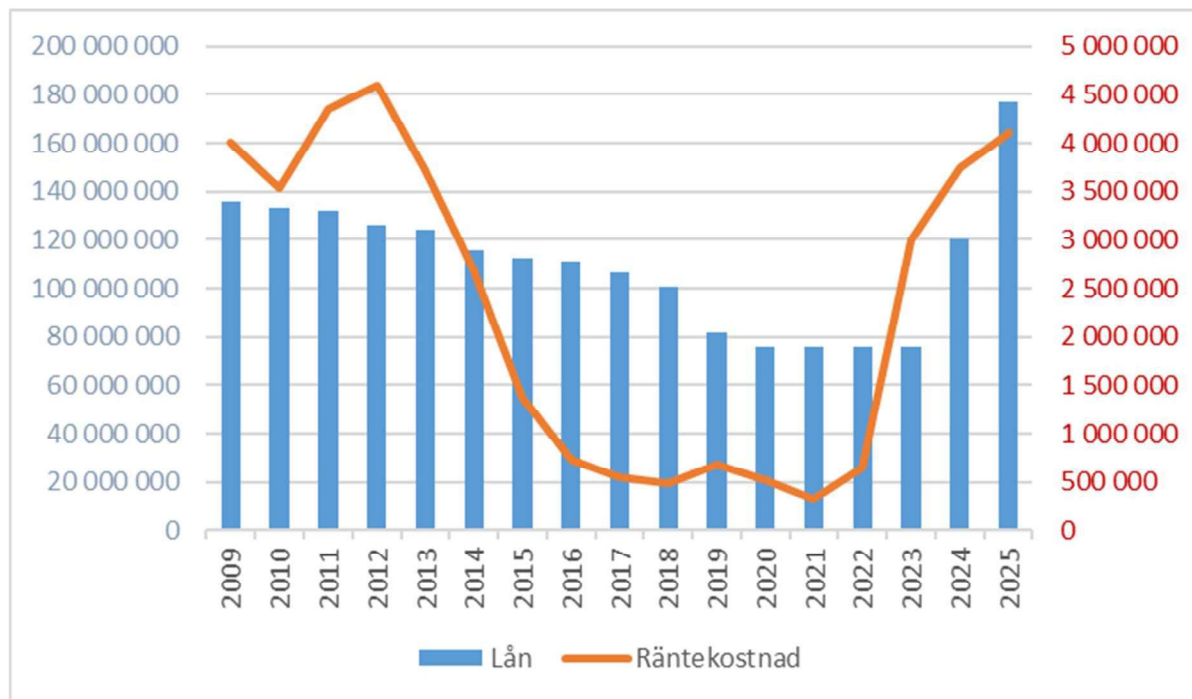
Ekonomisk redovisning

(2025 års uppgifter inom parentes)

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2025 års utgång till 177,1 mkr (120,1 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 39 % (29 %). Föreningen har även ej realiserade tillgångar i fyra tomställda hyresrätter och en före detta föreningslokal som ska renoveras innan de kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas under år 2026.



Föreningen hade vid årets utgång god likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 13,6 mnkr (23,1 mnkr).

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, var vid årets utgång 61 procent (69 procent).

Föreningens ekonomi under år 2025

Föreningens nettoomsättning var 20,9 mnkr (22,2 mnkr) och är något sämre än budget. Under året har föreningen haft minskade intäkter som är hänförliga till stambytet. Se även styrelsens kommentar till årets vinst/förlust, sidan 9.

Avgifter från medlemmar motsvarar 35 procent av dessa intäkter. Övriga intäkter är första hand hyror från lokaler och garage samt bostäder. Styrelsen verkar löpande för att maximera framför allt våra lokalhyror för att på så sätt hålla avgifterna nere men under stambytet har inte detta varit möjligt. Se även styrelsens kommentar till årets förlust, sid 9.

Den totala räntekostnaden för 2025 uppgick till 4,099 mnkr (3,740 mnkr). Genom ett aktivt arbete med att anpassa upplåningstaken efter stambytet etapper är den totala räntekostnaden lägre än budget. Snitträntan på föreningens lån var vid årets slut 2,46 procent (2,97 procent).

För år 2025 uppvisar föreningen ett resultat **före** avskrivningar om 0,7 mnkr (3,4 mnkr) och ett resultat **efter** avskrivningar om -5,2 mnkr (-2,4 mnkr). Föreningens

fastighet skrivs av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 5,9 mnkr (5,8 mnkr).

Föreningens räntepolicy

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna så mycket som möjligt och följer beslutad räntepolicy från oktober 2020.

- I. Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen. Vid varje given tidpunkt då ett lån ska omsättas, ska prövas vilket som är bäst i det korta perspektivet.
- II. Föreningens bank ska med jämna mellanrum konkurrensutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålls.
- III. Om den faktiska räntan är lägre än en "förväntad snittränta" - av styrelsen fastställd till **3 procent** skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **tio (10) procent** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.
- IV. Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från "räntekontot".
- V. Kapitalet på "räntekontot" skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
*Nettoomsättning (tkr)	20 874	22 342	22 215	20 472
*Resultat före avskrivningar	721	3 400	6 079	2 590
*Resultat efter fin.poster (tkr)	-5 214	-2 396	293	-2 707
*Soliditet (%)	61	69	78	78
Kassalikviditet %	310	317	367	415
*Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	493	493	468	395
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter	35	32	30	
Hyra/kvm bostad	1 654	1 655	1 582	1 685
Lokal/garage intäkt	10 500	12 611	12 479	11 480
*Skuldsättning per totalyta (tkr)	7 670	5 505	3 484	
*Skuldsättning per kvm bostadsrätt	12 048	8 170	5 170	4 788
Skuldränta (%) snittränta per 1231	2,46	2,97	4	
*Räntekänslighet (%)	24	17	11	
Belåningsgrad fastighet (%)	39	29	22	22
Taxeringsvärde tkr	885 000	907 000	907 000	907 000
Elkostnad/kvm totalyta	32	35	39	47
Värmekostnad/kvm totalyta	72	72	69	62
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	32	22	20
*Energikostnad per kvm totlayta (tkr)	141	139	130	129
Driftkostnader/kvm totalyta	496	414	342	437
*Sparande /kvm totalyta	46	180	307	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	35	32		

* = Obligatoriska nyckeltal

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	266 882 198	44 553 246	13 205 000	-33 201 836	-2 396 489	289 042 118
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-2 396 489	2 396 489	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-5 214 167	-5 214 167
Belopp vid årets utgång	266 882 198	44 553 246	13 205 000	-35 598 325	-5 214 167	283 827 951

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-35 598 326
Årets resultat	-5 214 166
Totalt	-40 812 492
Avsättning till yttre fond	2 721 000
Uttag ur yttre fond	-2 721 000
Balanseras i ny räkning	-40 812 492
Summa	-40 812 492

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	3	20 874 042	22 341 662
Övriga rörelseintäkter	4	103 003	622 988
		<u>20 977 045</u>	<u>22 964 650</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	5	-15 229 633	-15 319 257
Övriga externa kostnader	6	-541 221	-369 365
Personalkostnader	7	-806 245	-730 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-5 935 175</u>	<u>-5 796 640</u>
Rörelseresultat		<u>-1 535 229</u>	<u>748 699</u>
Resultat från finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		-	25 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter		420 624	568 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 099 562</u>	<u>-3 739 513</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 214 167</u>	<u>-2 396 489</u>
Resultat före skatt		<u>-5 214 167</u>	<u>-2 396 489</u>
Årets resultat		<u>-5 214 167</u>	<u>-2 396 489</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	332 605 779	338 504 106
Inventarier, verktyg och installationer	9	129 815	33 722
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	117 654 195	53 439 019
		450 389 789	391 976 847
Summa anläggningstillgångar		450 389 789	391 976 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	12 412
Aktuell skattefordran		56 658	-
Övriga fordringar		440 598	575 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 442 877	1 356 219
Avräkningskonto Fastighetsägarna	12	1 982 236	4 591 531
		3 922 369	6 535 818
Kassa och bank	13	11 644 760	18 606 949
Summa omsättningstillgångar		15 567 129	25 142 767
SUMMA TILLGÅNGAR		465 956 918	417 119 614

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		311 435 444	311 435 444
Fond för yttre underhåll		13 205 000	13 205 000
		324 640 444	324 640 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-35 598 326	-33 201 836
Årets resultat		-5 214 167	-2 396 489
		-40 812 493	-35 598 325
Summa eget kapital		283 827 951	289 042 119
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	42 000 000	-
		42 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	135 100 000	120 100 000
Leverantörsskulder		1 005 336	3 876 376
Skatteskulder		-	316 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 023 631	3 784 610
		140 128 967	128 077 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		465 956 918	417 119 614

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 214 167	-2 396 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		5 935 175	5 796 640
Betald skatt		-	-456 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		721 008	2 943 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		12 412	-5 145
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 367	1 580 334
Förändring av leverantörsskulder		-2 871 040	1 628 451
Förändring av kortfristiga skulder		-2 380	587 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 223 367	6 734 397
Investeringsverksamheten			
Investeringar projekt		-64 215 176	-46 639 540
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-132 942	-43 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-64 348 118	-46 683 521
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		57 000 000	44 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		57 000 000	44 100 000
Årets kassaflöde		-9 571 485	4 150 876
Likvida medel vid årets början		23 198 481	19 047 604
Likvida medel vid årets slut		13 626 996	23 198 480

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	5,0%
Fönster	3,0%
Fasad	2,0%
Hiss	4,0%
Tak	5,0%
Undercentral	4,0%
Restpost	1,0%
Renoveringar	Varierar
Maskiner	10-20%

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. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Not 2 Definition av nyckeltal

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat före avskrivningar

Resultat före avskrivningar och skatter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Hyra/kvm bostad

Intäkter från uthyrda bostäder/ yta uthyrda bostäder

Lokal/ garage intäkt

Inäkter från lokaler & garage

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Skuldränta %

Lånens genomsnittliga ränta beräknad per 2025-12-31

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Belåningsgrad fastighet %

Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde (byggnad & mark)

Taxeringsvärde

Enligt Skatteverket taxerat värde för mark och byggnad

Elkostnad kvm totalyta

Årets elkostnad/ total yta (boyta + lokalyta)

Värmekostnad kvm totalyta

Årets värmekostnad/ total yta (boyta + lokalyta)

Vattenkostnad kvm totalyta

Årets vattenkostnad/ total yta (boyta + lokalyta)

Energikostnad kvm totalyta

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Driftkostnad kvm totalyta

Driftkostnad ex. tomträttsavgäld, fastighetsskatt/ total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	7 244 740	7 246 740
Hyror bostäder	3 041 174	3 043 123
Hyror lokaler & fastighetsskatt	7 631 305	9 246 053
Hyror garage och p-platser	2 125 853	2 137 740
Uppvärmning lokaler	128 235	143 438
El lokaler	212 193	61 045
Tomträttsavgäld	385 792	335 792
Sophämtning/ trappstädning lokaler	16 880	20 332
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 119	23 181
Övriga intäkter	38 751	84 218
Summa	20 874 042	22 341 662

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Intäkt Boverket renovering hiss	-	400 000
Statliga bidrag	79 560	-
Övrigt	23 443	222 988
Summa	103 003	622 988

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	1 374 734	1 373 718
Städning	555 102	511 507
Hisstillsyn	35 425	65 074
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 100	74 913
Utemiljö/Snöröjning	562 575	735 431
Klottersanering	12 726	45 868
Övrig fastighetsskötsel	119 738	59 825
Reparationer/Underhåll	912 263	1 234 437
Filterinköp	258 216	158 366
El	739 065	773 444
Uppvärmning	1 666 996	1 565 397
Vatten	680 406	704 791
Sophämtning	616 367	576 282
Försäkringspremie	318 055	316 381
Självrisk	-	57 300
Tomträttsavgäld	4 900 500	4 569 500
Fastighetsskatt/avgift	1 661 696	1 712 520
Jour/service avtal	74 883	74 049
Förbrukningsinventarier	-	21 854
Materialinköp	58	16 499
Föreningsavgifter	5 573	5 681
Övriga fastighetskostnader	800	1 900
Kabel-tv/Bredband/IT	241 130	283 801
Förvaltningsarvode ekonomi	203 745	102 216
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 908	46 701
Panter och överlåtelser	47 040	47 083
Fastighetsförvaltning avtal	176 257	163 772
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	20 948
Förhandlingsarvode	2 275	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 229 633	15 319 258

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsmateriel	-	10 664
Porto / Telefon	106 586	56 570
Soliditetsupplysning/inkasso	252	582
Bankkostnader	8 791	6 266
Juridiska arvoden	157 173	15 145
Förenings- och styrelsekostnader	52 122	32 751
Underhållsplan	6 637	6 637
Konsultkostnader	108 159	101 588
Besiktning och utredningskostnader	-	31 489
Revisionarvode	71 135	50 995
Övriga externa kostnader	30 366	56 676
Summa	541 221	369 363

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	660 096	604 800
Sociala kostnader	146 149	125 889
	806 245	730 689

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 8 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad & Mark	411 736 255	411 736 255
	411 736 255	411 736 255
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-73 232 149	-67 445 768
-Årets avskrivning enligt plan	-5 898 327	-5 786 381
	-79 130 476	-73 232 149
Redovisat värde vid årets slut	332 605 779	338 504 106
 Taxeringsvärde		
Byggnader	365 000 000	313 000 000
Mark	520 000 000	594 000 000
	885 000 000	907 000 000
 Bostäder	754 000 000	769 000 000
Lokaler	131 000 000	138 000 000
	885 000 000	907 000 000

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	175 368	131 387
-Nyanskaffningar under året	132 941	43 981
	308 309	175 368
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-141 646	-131 387
-Årets avskrivning	-36 848	-10 259
	-178 494	-141 646
Redovisat värde vid årets slut	129 815	33 722

*Inventarierna är ännu inte utrangerade och visas därav i noten trots att det bokförda värdet är 0 kr.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	53 439 019	6 799 479
Ventilation	121 345	-
El	-	301 325
Hissar	-	1 658 831
Port/Entré	252 602	261 006
Stammar/ stambyte	63 628 413	44 418 378
Garage	74 891	-
Fasader	23 835	-
Lokaler	114 090	-
Redovisat värde vid årets slut	117 654 195	53 439 019

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgäld	1 266 500	1 183 750
Förutbetalda försäkringspremier	107 077	101 671
Övrigt	69 300	70 798
	1 442 877	1 356 219

Not 12 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna klientmedel	1 982 236	4 591 531
Redovisat värde vid årets slut	1 982 236	4 591 531

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	110 306	2 950 877
SEB	1 365	1 362
SEB Placeringskonto	7 000 000	7 000 000
SEB Företagskonto	4 533 089	8 654 710
	11 644 760	18 606 949

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2025-12-31	Amortering/ Upplåning	2024-12-31
SEB *1870	2026-10-28	2,39%	20 000 000		20 000 000
SEB *0098	2026-08-28	2,34%	32 500 000		32 500 000
SEB *8935	2027-04-28	2,66%	17 000 000		17 000 000
SEB *7213	2026-03-28	2,30%	6 500 000		6 500 000
SEB *1546	2026-04-28	2,34%	7 100 000		7 100 000
SEB *4475	2027-06-28	2,42%	10 000 000		10 000 000
SEB *5335	2026-08-28	2,34%	12 000 000		12 000 000
SEB *0856	2027-10-28	2,52%	15 000 000		15 000 000
SEB *1515	2026-03-28	2,88%	14 000 000	14 000 000	
SEB *8071	2026-04-28	2,59%	16 000 000	16 000 000	
SEB *6128	2026-07-28	2,37%	12 000 000	12 000 000	
SEB *4458	2026-09-28	2,44%	15 000 000	15 000 000	
			177 100 000	57 000 000	120 100 000
Varav Kortfristig del			-135 100 000		-120 100 000
Varav Långfristig del			42 000 000		-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl.soc.avg	460 099	445 679
Upplupna räntekostnader	23 233	56 138
Hyresdepositioner	433 537	433 537
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 390 051	2 129 281
Upplupen el	63 363	77 875
Upplupen värme	225 214	217 421
Upp. vatten & avfall	124 935	67 751
Uppl. städning & reparationer	87 925	70 677
Övrigt	215 274	286 252
	4 023 631	3 784 611

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
	229 874 000	229 874 000

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-16 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Nicholas Génétay Ordförande	Åsa Örtengren Vice ordförande
Tommy Asper Ledamot	Annica Eriksson Ledamot
Marie-Louise Ohlsén Svensson Ledamot	Per Jungstedt Ledamot
Anna-Stina Elfving Ledamot	

Min revisionsberättelse har lämnats och har undertecknats den dag som framgår av min underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 10:05

SENT BY OWNER:

Camilla Bern · 16.03.2026 16:56

DOCUMENT ID:

ryYEOsBqZg

ENVELOPE ID:

BJHNdsBq-l-ryYEOsBqZg

DOCUMENT NAME:

10713_Def ÅR20251231_260316 till signering.pdf

28 pages

SHA-512:

c64e43b3aea6d755106d02d6f2afff807522c72ce86c603
e6bbf18ed9be9d9b22f2b258bdc848deba01f35422bd72
30f8b59223acf77d0cd09cd3553cf44d8b2

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
Åsa Ingrid Maria Örtengren ausa.oertengren@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 17:31 16.03.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/30) IP: 131.115.51.7
MARIE-LOUISE OHLSÉN SV ENSSON ohlsen@ownit.nu	 Signed Authenticated	16.03.2026 17:51 16.03.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/13) IP: 78.79.172.135
Nicholas Génétay nicholas.genetay@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 17:59 16.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/30) IP: 84.55.127.77
ANNICA ERIKSSON annicaeriksson34@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:21 16.03.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/28) IP: 37.247.2.231
PER JUNGSTEDT jungstedtp@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 21:16 16.03.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/25) IP: 37.46.169.31
TOMMY ASPER tommy.asper@ownit.nu	 Signed Authenticated	17.03.2026 07:47 17.03.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/07/07) IP: 37.46.169.68
Anna-Stina Marianne Elfving aselfving@yahoo.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:59 16.03.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/22) IP: 37.46.169.82
FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:05 16.03.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 31.208.99.66

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

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 HARPALTEN 1
Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat

utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1 för år 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1 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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 10:06

SENT BY OWNER:

Camilla Bern • 16.03.2026 17:17

DOCUMENT ID:

Skg1zpjS9-g

ENVELOPE ID:

HJsb6ircbe-Skg1zpjS9-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAR
PALTEN 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

272f2e5623b87dc12a691d3fbf0a1a75319c9c00ec3c98
91d068e218a0a1ad3131b94f037dc6d1328203eae37dff
6ca8b4ff2a1ae469b732037585bd5b0b7a98

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	18.03.2026 10:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	18.03.2026 10:04	Low	IP: 31.208.99.66

* 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