

Årsredovisning

Brf Harven östra

769613-2682

Styrelsen för Brf Harven östra får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

EA  


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

I mars 2007 förvärvade föreningen fastigheten Stockholm harven 41 i Stockholms kommun.

Av föreningens 16 lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Antalet medlemmar är 27.

En överlåtelse har skett under räkenskapsåret. Föreningen har tre lokaler vilka är upplåtna med hyresrätt.

Föreningens fastighetsunderhåll

Under året har det inte gjorts några större reparationer eller underhållsarbeten.

För övrigt har löpande underhåll av fastigheten skett.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Mikael Hellqvist ledamot, ordförande & kassör

Erik Arvidsson ledamot

Åsa Linderborg ledamot

Johan Skog ledamot

Fia Fox suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Andreas Blomqvist.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning planeras inför år 2025.

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

B
2 H
EA Q

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Årsavgifter och hyror	1 424	1 373	1 314	1 282
Resultat efter finansiella poster	-117	81	-184	225
Soliditet %	78	77	77	77
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	500	496	501	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 731	5 057	5 057	
Sparande (kr) per kvadratmeter	70	197	25	
Räntekänslighet %	13,84	14,91	14,77	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	178	154	161	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 915	5 057	5 057	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	37	38	40	

Årets negativa kassaflöde beror på att ett lån löstes under året. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftkostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Sparande per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

EA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 773 707	953 884	230 000	411 734	80 991
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				80 991	-80 991
Förändring av yttre fond			46 000	-46 000	
Årets resultat					-116 857
Belopp vid årets utgång	25 773 707	953 884	276 000	446 725	-116 857

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	446 724
Årets resultat	-116 857
<i>Summa</i>	<i>329 867</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	46 000
Balanseras i ny räkning	283 867
<i>Summa</i>	<i>329 867</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

B
EA
Q

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Avgifter		526 579	519 609
Hysesintäkter		897 874	854 375
Summa rörelseintäkter		1 424 453	1 373 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 005 479	-894 297
Personalkostnader	4	-61 045	-77 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-224 000	-221 000
Summa rörelsekostnader		-1 290 524	-1 192 593
Rörelseresultat		133 929	181 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 723	53
Räntekostnader		-260 509	-100 454
Summa finansiella poster		-250 786	-100 401
Resultat efter finansiella poster		-116 857	80 990
Resultat före skatt		-116 857	80 990
Årets resultat		-116 857	80 990

B
EA
EA

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 844 000	34 060 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	44 675	52 675
Summa materiella anläggningstillgångar		33 888 675	34 112 675
Summa anläggningstillgångar		33 888 675	34 112 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 943	34 606
Summa kortfristiga fordringar		37 943	34 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 131 152	1 480 540
Summa kassa och bank		1 131 152	1 480 540
Summa omsättningstillgångar		1 169 095	1 515 146
SUMMA TILLGÅNGAR		35 057 770	35 627 821

B
72 AA
EA
Q

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	25 773 707	25 773 707
Förlagsinsatser	953 884	953 884
Fond för yttre underhåll	276 000	230 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>27 003 591</i>	<i>26 957 591</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	446 724	411 734
Årets resultat	-116 857	80 990
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>329 867</i>	<i>492 724</i>
Summa eget kapital	27 333 458	27 450 315
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 600 000
Summa långfristiga skulder	-	2 600 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	5 147 410
Förskott från kunder	67 055	69 407
Leverantörsskulder	181 787	150 881
Skatteskulder	182 428	180 188
Övriga skulder	24 438	-6 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 193	36 479
Summa kortfristiga skulder	7 724 311	5 577 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 057 769	35 627 820

R
EA
Q

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	133 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	224 000
Räntenetto	-250 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 142
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-597
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	44 066

Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 611
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-500 000
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	-349 389
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 480 540
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 131 151
-------------------------------------	------------------

75 B
EA
R

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-523 832	-519 608
	Hyror lgh	-50 633	-55 236
	Hyror lokal	-840 852	-793 140
	Vidarefakturerings (överlåtelseavgift mm)	-2 746	-
	Återbäring försäkring	-6 390	-6 000
	Summa	-1 424 453	-1 373 984

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	31 840	30 903
	Uppvärmning	200 745	166 183
	Vatten och avlopp	39 805	38 218
	Renhållning	58 584	61 470
	Städning av trappor	68 778	56 188
	Reparationer och underhåll	347 781	302 839
	Hissar	11 939	13 669
	Fastighetsskatt	92 334	90 094
	Försäkringspremie	44 739	40 528
	Kabel-Tv/Bredband	45 856	43 325
	Övriga kostnader	10 402	3 879
	Redovisningstjänster	39 381	36 245
	Revisionskostnader	13 295	10 756
		1 005 479	894 297

B
K
EA
R

Not 4	Personalkostnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	46 450	58 816
		46 450	58 816
	Sociala kostnader	14 595	18 480
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	61 045	77 296

Not 5	Avskrivningar
	Byggnad 0,50-4 procent, 25-200 år.
	Inventarier 10 procent. 10 år.
	Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
	Utgående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
	Ingående avskrivningar	-2 785 794	-2 569 794
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-216 000	-216 000
	Utgående avskrivningar	-3 001 794	-2 785 794
	Ingående anskaffningsvärden mark	15 300 000	15 300 000
	Utgående uppskrivningar	15 300 000	15 300 000
	Redovisat värde	33 844 000	34 060 000
	Byggnader och mark	55 379 000	55 379 000

Boytan utgör 1095 kvm. Lokalyta utgör: 437 kvm. Byggår 1912.

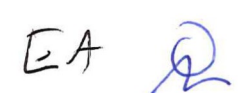

EA 

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 007	58 332
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	48 675
	Utgående anskaffningsvärden	107 007	107 007
	Ingående avskrivningar	-54 332	-49 332
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 000	-5 000
	Utgående avskrivningar	-62 332	-54 332
	Redovisat värde	44 675	52 675

Not 8	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån, Swedbank 1,01% ,förfaller 2025-11-25	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 3,28%, förfaller 2025-02-28	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 3,28%, förfaller 2025-02-28	-2 047 410	-2 047 410
	Lån, Swedbank löst	–	-500 000
		-7 247 410	-7 747 410

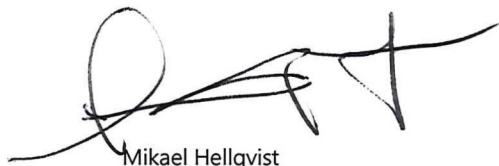
Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. Under året har lånet på 500 000kr lösts.

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	10 135 184	10 135 184
	Summa ställda säkerheter	10 135 184	10 135 184

UNDERSKRIFTER

Stockholm per 23/4-25



Mikael Hellqvist



Erik Arvidsson



Åsa Linderborg



Johan Skog

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30



Andreas Blomqvist
Revisor

**Revisionsberättelse****Till föreningsstämman i BRF Harven Östra**

Org.nr 769613-2682

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harven Östra för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 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 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 god revisionssed 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, förfälskning, 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 Harven Östra för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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, 2025-04-30

Andreas Blomqvist

Revisor