



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-6328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fatigheten Harven 4 i Stockholm kommun, dvs. föreningen äger marken med tillhörande byggnad:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Harven 4	1983-04-01	1910
Totalt 1 objekt		

Värdeår: 1997

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	16
6	garageplatser	0
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 374
Totalt 26 objekt		1 390

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Löfgren	Ordförande	2022-11-01	
Mikael Hägerstrand	Ledamot	1994-01-01	2024-11-05
Mats Palmborg	Ledamot	2016-11-10	
Anna Maria Charlotta Ploman	Ledamot	2023-01-13	
Patrik Nilsson	Ledamot	2023-02-09	
Elin Thunblom	Ledamot	2021-11-12	
Alexander Gösta	Ledamot	2024-11-05	
Alexander Gösta	Suppleant	2023-11-07	2024-11-05
Anders Fredriksson	Suppleant	2021-11-25	
Sofia Erlandsson	Suppleant	2024-11-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie ledamöter som avgår vid stämman 2025: Håkan Löfgren och Elin Thunblom; Supplenter Anders Fredriksson och Sofia Erlandsson sitter på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Palmborg, Håkan Löfgren, Elin Thunblom och Alexander Gösta.

Revisorer har varit: Karin Sundvall och Markus Andersson (suppleant), valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Walther Wittboldt Sjögren och Hampus Erlandsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-29. På stämman deltog 16 personer. Röstlängden innehöll 13 medlemmar. Ingen var representerad med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes på föreningens vår- och höststäddag, senast den 27 april 2025.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Tele2 har varit i fastigheten under våren 2024 och bytt viss installation för tv, bl.a. ersättes existerande koaxialkabel med fiberkabel, och gjort migrering till den nya utrustningen.

Styrelsen har till Skatteverket inlämnat fastighetsdeklarationen med frist den 1 november 2024.

På ordinarie föreningsstämma 2024 antogs nya stadgar för föreningen (det andra stämmobeslutet av två) baserade på HSB Normalstadgar 2023. De nya stadgarna godkändes av HSB Riks och HSB Stockholm och registrerades av Bolagsverket den 17 februari 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret gått igenom och diskuterat föreningens underhållsplan och gjort vissa justeringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1982	Stammar - Renovering av stammar.
2008	Hiss - Grundlig renovering med bl a utbyte av motor och elektronik.
2009	Garage - Byte av motor och elektronik till garageport.
2009/2010	Fönster - Målning av fönsterkarmar och bågar.
2009	Trapphus - Uppfräschning av trapphus.
2012	Ventilation - Installation av nya ventilationsfläktar.
2012	Fönster - Målning av fönsterkarmar och bågar.
2014	Fönster - Målning av fönsterkarmar och bågar.
2016	Gårdshus - Ombyggnad lokal till lägenhet, byte av dörrar ut mot respektive gård.
2016	Byte av värmeväxlersystemet.
2016	Fönster - Byte av fönsterdörrar.
2016/2017	Radon - Åtgärder för att få ner radonvärden på bottenplan, installation av sug.
2017	Ventilation - Mätning samt rengöring av ventilationsstammarna.
2018	Fasad - Renovering och målning av fasad mot föreningens innergård.
2020	Tak - Målning av yttertak.
2020/2021	Fönster - Målning och renovering av fönsterkarmar & bågar i utsatta lägen i fastigheten.
2021	Stammar - Totalrenovering av samtliga lägenheters badrum inkl. nya avloppsgrodor och nya tätskikt. Stambyte av vatten- och avloppsstammarna i alla delar av föreningens byggnad med undantag av; soprum, tvättstuga, allmän toalett/dusch och hobbyrum på nedre botten (gatuplanet) i gathuset.
2021	Installation av två råttstopp i byggnadens avlopp mot gatan.
2021	Brandskydd - ventilationskanaler avskildes och att schakt gjöts igen i bjälklag.
2021	Fläkt - Byte av en fläkt i gathuset.
2022	Balkonger - Rostborttagning/målning av utsatta balkongräcken.
2023	Ny kabel och fjäderspännare och nya fjädrar till garageporten.
2024	En ny tvättmaskin ersätter trasig tvättmaskin i föreningens tvättstuga.
2024	Nya dörrstängare med uppställningsarm på samtliga hissdörrar.
2025	Fasadputs

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning / renovering fönster enligt UH-plan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	361	344	396	391	269
Skuldsättning, kr/kvm	8 067	8 202	8 378	8 423	9 554
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 160	8 202	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	13
Energikostnad, kr/kvm	276	262	226	216	210
Årsavgifter, kr/kvm	820	820	815	792	769
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	960	926	892	862
Nettoomsättning, tkr	1 301	1 297	1 278	1 239	1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	142	133	224	77	51
Soliditet, %	29	28	27	27	23

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 920 550	0	0	1 920 550
Upplåtelseavgifter, kr	649 350	0	0	649 350
Underhållsfond, kr	2 185 732	0	31 793	2 217 525
S:a bundet eget kapital, kr	4 755 632	0	31 793	4 787 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-462 390	132 974	-31 793	-361 209
Årets resultat, kr	132 974	-132 974	142 186	142 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-329 416	0	110 393	-219 023
S:a eget kapital, kr	4 426 216	0	142 186	4 568 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 207 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-329 416
Årets resultat, kr	142 186
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 207
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-219 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-219 023

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 300 828	1 297 368
Övriga rörelseintäkter		0	21 352
Summa Rörelseintäkter		1 300 828	1 318 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-728 951	-753 182
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 412	-42 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-306 356	-303 491
Summa Rörelsekostnader		-1 075 720	-1 098 935
Rörelseresultat		225 108	219 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	31 419	26 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-114 341	-113 650
Summa Finansiella poster		-82 922	-86 811
Resultat efter finansiella poster		142 186	132 974
Resultat före skatt		142 186	132 974
Årets resultat		142 186	132 974

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 257 934	14 560 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	52 526	56 346
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 310 460	14 616 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 310 960	14 617 316

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 623 160	225 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 760	47 686
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 666 920	273 596
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 010 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 010 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 000	1 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 000	1 000
Summa Omsättningstillgångar		1 667 920	1 284 596
Summa Tillgångar		15 978 880	15 901 913

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 569 900	2 569 900
Fond för yttre underhåll	2 217 525	2 185 732
Summa Bundet eget kapital	4 787 425	4 755 632
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-361 209	-462 390
Årets resultat	142 186	132 974
Summa Ansamlad förlust	-219 023	-329 416
Summa Eget kapital	4 568 402	4 426 216

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12459 088	11 212 484
Summa Långfristiga skulder	459 088	11 212 484
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1310 753 396	48 344
Leverantörsskulder	47 255	42 883
Skatteskulder	2 234	5 671
Övriga kortfristiga skulder	0	4 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14148 505	162 072
Summa Kortfristiga skulder	10 951 390	263 212
Summa Skulder	11 410 478	11 475 696
Summa Eget kapital och skulder	15 978 880	15 901 913



KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	225 108	219 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 356	303 491
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	306 356	303 491
Erhållen ränta	37 714	20 375
Erlagd ränta	-117 115	-112 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 063	431 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 354	-3 073
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 101	18 434
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-12 747	15 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 316	446 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-57 301
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-57 301
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-48 344	-380 344
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 344	-380 344
Årets kassaflöde	390 972	9 310
Likvida medel vid årets början	1 232 197	1 222 887
Likvida medel vid årets slut	1 623 169	1 232 197

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3245 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 125 444	1 125 444
	Hyror garage och parkeringsplatser	122 400	122 400
	Hyror övrigt	51 840	44 400
	Övriga primära intäkter	1 144	6 824
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 300 828	1 299 068
	Avgiftsbortfall	0	-1 700
	<i>Summa</i>	0	-1 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 300 828	1 297 368

Not 3	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-65 855	-59 306
	Reparationer	-21 886	-103 064
	Planerat underhåll	-53 207	-35 768
	El	-62 610	-62 745
	Uppvärmning	-260 254	-255 342
	Vatten	-56 260	-41 391
	Sophämtning	-40 438	-35 280
	Fastighetsförsäkring	-32 646	-29 970
	Kabel-TV och bredband	-24 919	-20 375
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 846	-43 864
	Förvaltningsavtalskostnader	-61 633	-58 156
	Övriga driftkostnader	-6 398	-7 920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-728 951	-753 182
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 000	0
	Administrationskostnader	-1 432	-10 173
	Extern revision	-14 250	-11 125
	Medlemsavgifter	-14 130	-13 463
	Föreningsverksamhet	-6 000	-5 507
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-1 994
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 412	-42 262
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-302 536	-302 536
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 820	-955
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-306 356	-303 491
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	175	314
	Ränteintäkter placeringar	31 262	26 450
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-18	76
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 419	26 839

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-107 184	-110 765
	Övriga räntekostnader	-7 157	-2 885
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-114 341	-113 650
Not 8	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 795 604	17 795 604
	Ingående anskaffningsvärde mark	739 540	739 540
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 535 144	18 535 144
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 974 674	-3 672 138
	Årets avskrivningar	-302 536	-302 536
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 277 210	-3 974 674
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 257 934	14 560 470
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	774 000	774 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	235 000	235 000
	<i>Summa</i>	70 009 000	70 009 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	13 289 000	13 289 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 289 000	13 289 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 301	0
	Årets investeringar	0	57 301
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 301	57 301
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-955	0
	Årets avskrivningar	-3 820	-955
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 775	-955
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 526	56 346

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 622 169	221 197
Övriga fordringar	991	4 714
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 623 160	225 911

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	169	6 464
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 591	41 222
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	43 760	47 686

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,69%	2026-01-30	9 864 000	34 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	463 896	4 808
Stadshypotek AB	3,95%	2025-09-01	884 588	9 536
			11 212 484	48 344

Långfristig del	459 088
Nästa års amortering av långfristig skuld	4 808
Lån som ska konverteras inom ett år	10 748 588
Kortfristig del	10 753 396
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	48 344
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	193 376
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,69%	2026-01-30	9 864 000	34 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	463 896	4 808
Stadshypotek AB	3,95%	2025-09-01	884 588	9 536
			11 212 484	48 344

Nästa års amortering av långfristig skuld	4 808
Lån som ska konverteras inom ett år	10 748 588
Kortfristig del	10 753 396

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	95 221	105 807
	Upplupna räntekostnader	15 265	18 038
	Övriga upplupna kostnader	38 019	38 227
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	148 505	162 072

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm, org.nr. 716417-6328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Sundvall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Löfgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-07-09 kl. 16:37:02



Alexander Gösta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-09 kl. 18:10:25



Patrik Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-06 kl. 13:13:58



Elin Thunblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-04 kl. 20:26:49



Mats Palmborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-15 kl. 17:02:18



Anna Maria Charlotta Ploman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-04 kl. 17:06:48



Karin Sundvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-08 kl. 09:16:22



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-08 kl. 14:29:06



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Harven nr 216 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Sundvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-08 kl. 09:27:00



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-08 kl. 14:27:43

