



Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 53

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harven 53	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935

Värdeåret är 1953

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 2 084 kvm och 5 lokaler om 257 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2792 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olle Karl Anders Östberg	Ordförande
Anders Marcus Lindh	Styrelseledamot
Camilla Strömqvist	Styrelseledamot
Matilda Arndt	Styrelseledamot
Sara Wickström	Styrelseledamot
Kristofer Kihlgren	Suppleant

Valberedning

Malin Östberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nya tvättmaskiner - Utanför underhållsplanen
- 2022 ● Byte av termostater - Utanför underhållsplanen
Säkerhetsutrustning tak - Utanför underhållsplanen, snösäkring, säker arbetsmiljö
- 2021 ● Förbättrad ventilation i lägenheter, byte av ventiler - Utanför underhållsplanen
- 2020 ● Brandsäkerhetsåtgärder - Utanför underhållsplanen
Stenläggning av innergård - Utanför underhållsplanen
Renovering av elinstallation på vind - Utanför underhållsplanen
- 2018 ● Byte rör krypgrund - Utanför underhållsplanen
- 2017 ● Källarrenovering
- 2016 ● Dränering innergård
- 2015 ● Fönsterrenovering
- 2014 ● ventilationsrenovering
- 2013 ● Hissrenovering
- 2011 ● Dörrbyte
- 2010-2011 ● Rörstambyte
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Nytt torkskåp - Utanför underhållsplan
Uppdatering av underhållsplan

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra
Elnätsleverantör	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hiss	Kone
Internet leverantör	Stockholm Stadsnät
Klottersanering	Klotterkonsulten AB
Sotning och ventilation	Peter Sotare
Städ	Keab Gruppen
Takskottning	Roseb Entreprenad AB
Teknisk förvaltning	Driftab
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en av föreningens hyresrätter blivit vakant, omvandlats till bostadsrätt och överlåtits till Wallenstam. Skulden till Wallenstam har i samband med detta reducerats med ungefär en miljon kronor. Återstående skuld är efter denna omvandling 3,7 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 348 425	2 302 825	2 153 745	2 133 181
Resultat efter fin. poster	-435 908	-202 161	-51 593	177 775
Soliditet (%)	70	69	69	69
Yttre fond	1 015 852	757 852	718 049	594 824
Taxeringsvärde	98 216 000	98 216 000	98 216 000	70 874 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,0	53,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 094	12 680	10 525	12 694
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 697	8 071	8 071	9 290
Sparande per kvm totalyta, kr	-11	73	205	296
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	19	24	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	131	129	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	30	24	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	180	177	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,43	1,34	-
Räntekänslighet (%)	16,44	17,82	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots väldigt höga räntor och omkostnader har vi under året haft en stabil nivå på våra likvida medel. Styrelsen ser positivt på nästa år då framförallt sjunkande räntor kommer göra att vi återigen kommer se ökade likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	56 517 610	-	1 023 089	57 540 699
Upplåtelseavgifter	861 907	-	-	861 907
Fond, yttre underhåll	757 852	-	258 000	1 015 852
Balanserat resultat	-5 773 432	-202 161	-258 000	-6 233 592
Årets resultat	-202 161	202 161	-435 908	-435 908
Eget kapital	52 161 777	0	587 181	52 748 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 975 592
Årets resultat	- 435 908
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 258 000
Totalt	-6 669 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 669 500

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 348 425	2 302 825
Övriga rörelseintäkter	3	69 805	61 920
Summa rörelseintäkter		2 418 230	2 364 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 461 363	-1 298 899
Övriga externa kostnader	8	-205 409	-195 518
Personalkostnader	9	-150 605	-137 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 636	-405 636
Summa rörelsekostnader		-2 223 013	-2 038 042
RÖRELSERESULTAT		195 218	326 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 097	18 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-651 222	-546 876
Summa finansiella poster		-631 125	-528 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-435 908	-202 161
ÅRETS RESULTAT		-435 908	-202 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	72 320 412	72 726 048
Summa materiella anläggningstillgångar		72 320 412	72 726 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 320 412	72 726 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 545	0
Övriga fordringar	12	2 464 909	2 511 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 669	0
Summa kortfristiga fordringar		2 550 123	2 511 749
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 064	27 064
Summa kassa och bank		27 064	27 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 577 187	2 538 813
SUMMA TILLGÅNGAR		74 897 599	75 264 861

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 402 606	57 379 517
Fond för yttre underhåll		1 015 852	757 852
Summa bundet eget kapital		59 418 458	58 137 369
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 233 592	-5 773 432
Årets resultat		-435 908	-202 161
Summa fritt eget kapital		-6 669 500	-5 975 592
SUMMA EGET KAPITAL		52 748 958	52 161 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 710 610	9 753 199
Summa långfristiga skulder		8 710 610	9 753 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 780 000	12 780 000
Leverantörsskulder		103 769	72 654
Skatteskulder		198 472	194 663
Övriga kortfristiga skulder		29 420	30 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 370	272 104
Summa kortfristiga skulder		13 438 031	13 349 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 897 599	75 264 861

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	195 218	326 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	405 636	405 636
	600 854	732 339
Erhållen ränta	20 097	18 012
Erlagd ränta	-677 813	-553 288
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-56 863	197 063
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 420	2 613
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 737	-81 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 546	118 579
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 023 089	0
Upptagna lån	0	7 800 000
Amortering av lån	-1 042 589	-7 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-48 046	118 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 430 474	2 311 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 382 428	2 430 474

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 53 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 3,33 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 263 942	1 221 900
Hysesintäkter bostäder	412 734	436 764
Hysesintäkter lokaler, moms	600 648	565 628
Deb. fastighetsskatt, moms	19 624	28 421
Bredband	42 898	42 720
Dröjsmålsränta	0	348
Pantsättningsavgift	4 489	3 108
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Administrativ avgift, moms	57	0
Administrativ avgift	1 168	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	2 348 425	2 302 825

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	61 250	61 920
Försäkringersättning	8 555	0
Summa	69 805	61 920

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	235 457	174 375
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 660	21 246
Larm och bevakning	0	2 656
Städning enligt avtal	48 218	47 973
Sotning	0	2 832
Besiktningar	2 855	0
Hissbesiktning	4 165	3 897
Brandskydd	21 139	16 981
Bevakning	0	3 310
Gårdkostnader	1 987	2 196
Gemensamma utrymmen	0	3 016
Sophantering	6 410	9 038
Snöröjning/sandning	29 492	16 905
Serviceavtal	6 873	14 311
Mattvätt/Hyrmattor	4 354	4 963
Förbrukningsmaterial	0	214
Summa	367 608	323 914

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	29 209	0
Tvättstuga	14 600	65 309
VVS	4 724	29 822
Ventilation	10 007	75 416
Hissar	102 709	43 084
Vattenskada	33 554	28 635
Skador/klotter/skadegörelse	20 318	0
Summa	215 122	242 266

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	44 196	52 284
Uppvärmning	433 967	365 038
Vatten	121 869	84 414
Sophämtning/renhållning	51 201	36 047
Grovsopor	2 990	0
Summa	654 222	537 784

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 353	48 638
Kabel-TV	12 821	16 331
Bredband	46 837	41 894
Fastighetsskatt	110 400	108 432
Korr. fastighetsskatt	0	-20 360
Summa	224 411	194 935

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	3 065	1 987
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	24 505	23 291
Styrelseomkostnader	2 031	260
Föreningskostnader	870	1 658
Förvaltningsarvode enl avtal	153 851	147 013
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	6 304
Administration	3 210	2 260
Konsultkostnader	8 454	1 112
Bostadsrätterna Sverige	0	6 120
Föreningsavgifter	1 112	0
Summa	205 409	195 518

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	36 005	32 989
Summa	150 605	137 989

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	651 222	546 726
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	53
Övriga räntekostnader	0	97
Summa	651 222	546 876

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 576 606	78 576 606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 576 606	78 576 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 850 558	-5 444 922
Årets avskrivning	-405 636	-405 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 256 194	-5 850 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 320 412	72 726 048
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 845 644</i>	<i>32 845 644</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 770 000	31 770 000
Taxeringsvärde mark	66 446 000	66 446 000
Summa	98 216 000	98 216 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	109 545	108 339
Transaktionskonto	1 285 065	1 337 250
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 160
Summa	2 464 909	2 511 749

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 991	0
Förutbet kabel-TV	4 339	0
Förutbet bredband	6 339	0
Summa	17 669	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-04-16	2,70 %	5 001 442	5 001 442
Nordea	2025-06-27	3,07 %	7 780 500	7 800 000
Nordea	2025-03-20	3,10 %	4 980 000	4 980 000
Wallenstam		0,00 %	3 728 668	4 751 757
Summa			21 490 610	22 533 199
Varav kortfristig del			12 780 000	12 780 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 295 610 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	2 726	0
Uppl kostn el	3 785	0
Uppl kostnad Värme	49 696	0
Uppl kostn räntor	18 715	45 306
Uppl kostn vatten	17 892	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 542	0
Förutbet hyror/avgifter	226 014	226 798
Summa	326 370	272 104

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 planerar vi att uppdatera vår underhållsplan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Marcus Lindh
Styrelseledamot

Camilla Strömqvist
Styrelseledamot

Matilda Arndt
Styrelseledamot

Olle Karl Anders Östberg
Ordförande

Sara Wickström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 12:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 13:44

DOCUMENT ID:

H1x_3gt80Je

ENVELOPE ID:

ryewhlFLA1x-H1x_3gt80Je

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 53, 769617-1649 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olle Karl Anders Östberg ollekarolle@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 14:42 11.04.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.45
2. MATILDA ARNDT matilda.arndt@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 10:02 13.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.254
3. Anders Marcus Lindh mac.lindh@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 16:25 11.04.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.33.20
4. SARA WICKSTRÖM wickstroem.sara@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 08:14 12.04.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 116.255.53.60
5. CAMILLA STRÖMQVIST millan68stromqvist@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 12:26 21.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.108.247
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	21.04.2025 12:30 21.04.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Harven 53
Org.nr. 769617-1649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 53 för år 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 31 december 2024 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 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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, 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 53 för år 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 12:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 13:44

DOCUMENT ID:

ByGOheY8A1x

ENVELOPE ID:

Skbw2xFIRJe-ByGOheY8A1x

DOCUMENT NAME:

harven rb24.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	 Signed	21.04.2025 12:31	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	21.04.2025 12:30	Low	IP: 85.231.48.67

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