

Årsredovisning

BRF Harven östra

769613-2682

Styrelsen för BRF Harven östra får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 RL B

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 2026.

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.



FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Årsavgifter och hyror	1 441	1 424	1 373	1 314
Resultat efter finansiella poster	62	-117	81	-184
Soliditet %	78	78	77	77
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	506	500	496	501
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 731	4 731	5 057	5 057
Sparande (kr) per kvadratmeter	187	70	197	25
Räntekänslighet %	13,67	13,84	14,91	14,77
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	199	178	154	161
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 915	6 915	5 057	5 057
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	37	37	38	40

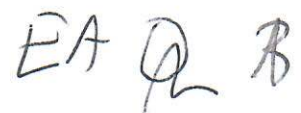
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

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.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 773 707	953 884	276 000	446 725	-116 857
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-116 857	116 857
lanspråkstagande yttre fond			46 000	-46 000	
Årets resultat					61 845
Belopp vid årets utgång	25 773 707	953 884	322 000	283 868	61 845

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	283 868
Årets resultat	61 845
<i>Summa</i>	<i>345 713</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	46 000
Balanseras i ny räkning	299 713
<i>Summa</i>	<i>345 713</i>

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



EA Q B

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	2		
Avgifter		532 064	526 579
Hysesintäkter		909 420	897 874
Summa rörelseintäkter		1 441 484	1 424 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-915 664	-1 005 479
Personalkostnader	4	-62 359	-61 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-225 000	-224 000
Summa rörelsekostnader		-1 203 023	-1 290 524
Rörelseresultat		238 461	133 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	9 723
Räntekostnader		-176 616	-260 509
Summa finansiella poster		-176 616	-250 786
Resultat efter finansiella poster		61 845	-116 857
Resultat före skatt		61 845	-116 857
Årets resultat		61 845	-116 857


E A Q B

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 628 000	33 844 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	91 025	44 675
Summa materiella anläggningstillgångar		33 719 025	33 888 675
Summa anläggningstillgångar		33 719 025	33 888 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 684	37 943
Summa kortfristiga fordringar		37 684	37 943
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 286 833	1 131 152
Summa kassa och bank		1 286 833	1 131 152
Summa omsättningstillgångar		1 324 517	1 169 095
SUMMA TILLGÅNGAR		35 043 542	35 057 770

M JA
ETA B

	2025-12-31	2024-12-31
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	322 000	276 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	27 049 591	27 003 591
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	283 868	446 724
Årets resultat	61 845	-116 857
<i>Summa fritt eget kapital</i>	345 713	329 867
Summa eget kapital	27 395 304	27 333 458
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 600 000	-
Summa långfristiga skulder	2 600 000	-
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	4 647 410
Förskott från kunder	53 691	7 247 410
Leverantörsskulder	135 750	67 055
Skatteskulder	183 740	181 787
Övriga skulder	-2 050	182 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 697	24 438
		21 193
Summa kortfristiga skulder	5 048 238	7 724 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 043 542	35 057 769

HL
R B

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238 461	133 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	225 000	224 000
Räntenetto	-176 616	-250 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 845	107 142
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-13 387	-597
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-62 427	44 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 031	150 611
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 350	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 350	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	155 681	-349 389
Likvida medel vid årets början	1 131 152	1 480 540
Likvida medel vid årets slut	1 286 833	1 131 151


EAR B

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter		
Hyror lgh	-530 065	-523 832
Hyror lokal	-55 236	-50 633
Vidarefaktureri ng (ö verlä telseavgift mm)	-854 184	-840 852
Å terbä ring fö rsä krin g	-2 000	-2 746
	-	-6 390
Summa	-1 441 485	-1 424 453

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Elkostnader	42 861	31 840
Uppvärmning	200 730	200 745
Vatten och avlopp	61 927	39 805
Renhållning	80 565	58 584
Städning av trappor	57 969	68 778
Fastighetsservice	5 000	-
Reparationer och underhåll	184 490	347 781
Hissar	28 334	11 939
Fastighetsskatt	92 526	92 334
Försäkringspremie	46 965	44 739
Kabel-Tv/Bredband	46 556	45 856
Övriga kostnader	12 513	10 402
Redovisningstjänster	41 940	39 381
Revisionskostnader	13 288	13 295
	915 664	1 005 479

Not 4	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	47 450	46 450
		47 450	46 450
	Sociala kostnader	14 909	14 595
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	62 359	61 045

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	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
	Utgående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
	Ingående avskrivningar	-3 001 794	-2 785 794
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-216 000	-216 000
	Utgående avskrivningar	-3 217 794	-3 001 794
	Ingående anskaffningsvärden mark	15 300 000	15 300 000
	Utgående uppskrivningar	15 300 000	15 300 000
	Redovisat värde	33 628 000	33 844 000
	Byggnader och mark	57 834 000	55 379 000

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


EAB B

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 007	107 007
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	55 350	-
	Utgående anskaffningsvärden	162 357	107 007
	Ingående avskrivningar	-62 332	-54 332
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-9 000	-8 000
	Utgående avskrivningar	-71 332	-62 332
	Redovisat värde	91 025	44 675

Not 8	Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
	Lån, Swedbank 2,87% ,förfaller 2027-11-25	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 2,63%, förfaller 2026-02-28	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 2,63%, förfaller 2026-02-28	-2 047 410	-2 047 410
		-7 247 410	-7 247 410

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.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	10 135 184	10 135 184
	Summa ställda säkerheter	10 135 184	10 135 184


EA. Q B

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-31

UNDERSKRIFTER

Stockholm per 31/3-2026



Mikael Hellqvist



Erik Arvidsson



Åsa Linderborg



Johan Skog

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-07



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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Harven östra för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 7 april 2026

Andreas Blomqvist

Revisor