



Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 53

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harven 53	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms 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 2 792 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 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2010-2011	● Rörstambyte Elstambyte
2011	● Dörrbyte
2013	● Hissrenovering
2014	● ventilationsrenovering
2015	● Fönsterrenovering
2016	● Dränering innergård
2017	● Källarrenovering
2018	● Byte rör krypgrund - Utanför underhållsplanen
2020	● Stenläggning av innergård - Utanför underhållsplanen Renovering av elinstallation på vind - Utanför underhållsplanen Brandsäkerhetsåtgärder - Utanför underhållsplanen
2021	● Förbättrad ventilation i lägenheter, byte av ventiler - Utanför underhållsplanen
2022	● Säkerhetsutrustning tak - Utanför underhållsplanen, snösäkring, säker arbetsmiljö Byte av termostater - Utanför underhållsplanen
2024	● Nya tvättmaskiner - Utanför underhållsplanen
2025	● Uppdatering av underhållsplan Nytt torkskåp - Utanför underhållsplanen

Planerade underhåll

2025 ● Nytt torkskåp - Utanför underhållsplan

2026 ● Renovering av fönster

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 379 372	2 348 425	2 302 825	2 153 745
Resultat efter fin. poster	-731 242	-435 908	-202 161	-51 593
Soliditet (%)	70	70	69	-
Yttre fond	1 273 852	1 015 852	757 852	718 049
Taxeringsvärde	103 026 000	98 216 000	98 216 000	98 216 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	729	735	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,1	54,0	53,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 828	12 094	12 680	10 525
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 677	7 697	8 071	8 071
Sparande / kvm totalyta, kr	138	-11	73	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	16	19	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	155	131	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	44	30	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	215	180	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,96	2,43	1,34
Räntekänslighet (%)	16,24	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

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras huvudsakligen av övergången till redovisningsregler enligt K3. Enligt K3 ska föreningen tillämpa komponentavskrivningar och i många fall använda kortare avskrivningstider än tidigare. Detta har medfört avsevärt högre avskrivningskostnader jämfört med föregående år. Ökningen är främst redovisningsteknisk och påverkar inte föreningens kassaflöde direkt, men den får en tydlig effekt på det redovisade resultatet."

"Styrelsen följer utvecklingen noggrant och kommer framöver att analysera hur den ökade avskrivningsnivån påverkar föreningens långsiktiga ekonomi. Som en del av detta arbete kommer styrelsen att utvärdera om de likvida medel och framtida kassaflöden är tillräckliga för att täcka planerat och nödvändigt underhåll, samt vid behov föreslå åtgärder för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	57 540 699	-	-	57 540 699
Upplåtelseavgifter	861 907	-	-	861 907
Fond, yttre underhåll	1 015 852	-	258 000	1 273 852
Balanserat resultat	-6 233 592	-435 908	-258 000	-6 927 500
Årets resultat	-435 908	435 908	-731 242	-731 242
Eget kapital	52 748 958	0	-731 242	52 017 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 669 500
Årets resultat	-731 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
Totalt	-7 658 742
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	41 738
Balanseras i ny räkning	-7 617 004

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 379 372	2 348 425
Övriga rörelseintäkter	3	61 380	69 805
Summa rörelseintäkter		2 440 752	2 418 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 150 116	-1 461 363
Övriga externa kostnader	9	-290 223	-205 409
Personalkostnader	10	-154 548	-150 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 075 580	-405 636
Summa rörelsekostnader		-2 670 467	-2 223 013
RÖRELSERESULTAT		-229 716	195 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 475	20 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-510 002	-651 222
Summa finansiella poster		-501 527	-631 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-731 242	-435 908
ÅRETS RESULTAT		-731 242	-435 908

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	71 244 832	72 320 412
Summa materiella anläggningstillgångar		71 244 832	72 320 412
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 244 832	72 320 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar	13	54 861	67 545
Övriga fordringar	13	3 644	109 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 511	17 669
SBC klientmedel i SHB	13	2 692 015	2 355 364
Summa kortfristiga fordringar		2 832 031	2 550 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 648	27 064
Summa kassa och bank		27 648	27 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 859 678	2 577 187
SUMMA TILLGÅNGAR		74 104 510	74 897 599

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 402 606	58 402 606
Fond för yttre underhåll		1 273 852	1 015 852
Summa bundet eget kapital		59 676 458	59 418 458
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 927 500	-6 233 592
Årets resultat		-731 242	-435 908
Summa ansamlad förlust		-7 658 742	-6 669 500
SUMMA EGET KAPITAL		52 017 716	52 748 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 652 435	8 710 610
Summa långfristiga skulder		13 652 435	8 710 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 780 560	12 780 000
Leverantörsskulder		69 732	103 769
Skatteskulder		201 463	198 472
Övriga kortfristiga skulder		33 504	29 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 100	326 370
Summa kortfristiga skulder		8 434 359	13 438 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 104 510	74 897 599

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-229 716	195 218
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 075 580	405 636
	845 864	600 854
Erhållen ränta	8 475	20 097
Erlagd ränta	-498 158	-677 813
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 182	-56 863
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 743	-86 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 076	114 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 849	-28 546
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 023 089
Amortering av lån	-57 615	-1 042 589
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-57 615	-19 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	337 234	-48 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 382 428	2 430 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 719 662	2 382 428

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 53 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,44 %
Yttertak	2,33 %
Fasader	12,33 %
Balkonger	12,33 %
Stamledningar VA	2,70 %
Stamledningar Värme	2,70 %
Styr & övervakning	9,59 %
El	2,70 %
Hissar	4,32 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 276 332	1 263 942
Hysesintäkter bostäder	405 696	412 734
Hysesintäkter lokaler, moms	609 659	600 648
Hysesintäkter garage	-10	0
Hysesintäkter förråd	500	0
Deb. fastighetsskatt, moms	19 260	19 624
Bredband	43 788	42 898
Dröjsmålsränta	194	0
Pantsättningsavgift	9 702	4 489
Överlåtelseavgift	11 760	2 866
Administrativ avgift, moms	251	57
Administrativ avgift	2 245	1 168
Öres- och kronutjämnning	-6	-1
Summa	2 379 372	2 348 425

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	61 380	61 250
Försäkringsersättning	0	8 555
Summa	61 380	69 805

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	42 843	235 457
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 891	6 660
Städning enligt avtal	32 997	48 218
Städning utöver avtal	12 879	0
Besiktningar	9 166	2 855
Hissbesiktning	4 302	4 165
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 975	0
Brandskydd	11 862	21 139
Gårdkostnader	913	1 987
Sophantering	6 789	6 410
Snöröjning/sandning	7 658	29 492
Serviceavtal	19 734	6 873
Mattvätt/Hyrmattor	6 355	4 354
Förbrukningsmaterial	3 915	0
Summa	174 278	367 608

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 421	29 209
Tvättstuga	5 088	14 600
Vind	5 970	0
Dörrar och lås/porttele	29 641	0
VVS	13 903	4 724
Ventilation	44 360	10 007
Hissar	25 478	102 709
Mark/gård/utemiljö	5 391	0
Vattenskada	0	33 554
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 318
Summa	134 251	215 122

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	41 738	0
Summa	41 738	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 688	44 196
Uppvärmning	389 053	433 967
Vatten	119 922	121 869
Sophämtning/renhållning	53 921	51 201
Grovsopor	0	2 990
Summa	612 584	654 222

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 944	54 353
Kabel-TV	17 356	12 821
Bredband	34 953	46 837
Fastighetsskatt	113 012	110 400
Summa	187 265	224 411

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	2 122	3 065
Revisionsarvoden extern revisor	25 730	24 505
Styrelseomkostnader	2 728	2 031
Föreningskostnader	838	870
Förvaltningsarvode enl avtal	159 547	153 851
Överlåtelsekostnad	22 189	4 012
Pantsättningskostnad	12 103	4 300
Administration	4 278	3 210
Konsultkostnader	53 169	8 454
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Föreningsavgifter	1 400	1 112
Summa	290 223	205 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	36 948	36 005
Summa	154 548	150 605

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	508 122	651 222
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 880	0
Summa	510 002	651 222

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 576 606	78 576 606
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 576 606	78 576 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 256 194	-5 850 558
Årets avskrivning	-1 075 580	-405 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 331 774	-6 256 194
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 244 832	72 320 412
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 845 644</i>	<i>32 845 644</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 580 000	31 770 000
Taxeringsvärde mark	61 446 000	66 446 000
Summa	103 026 000	98 216 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 644	109 545
Transaktionskonto	1 633 623	1 285 065
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 695 659	2 464 909

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 152	6 991
Förutbet försäkr premier	35 674	0
Förutbet kabel-TV	4 379	4 339
Förutbet bredband	14 306	6 339
Summa	81 511	17 669

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-04-19	2,92 %	5 001 442	5 001 442
Nordea	2025-06-27	3,07 %		7 780 500
Nordea	2027-03-20	3,06 %	4 961 325	4 980 000
Wallenstam		0,00 %	3 728 668	3 728 668
Nordea Hypotek AB	2026-06-29	2,42 %	7 741 560	
Summa			21 432 995	21 490 610
Varav kortfristig del			7 780 560	12 780 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 237 995 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	314	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 177	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 755	2 726
Uppl kostn el	4 392	3 785
Uppl kostnad Värme	52 269	49 696
Uppl kostn räntor	30 559	18 715
Uppl kostn vatten	19 450	17 892
Uppl kostnad Sophämtning	8 241	7 542
Förutbet hyror/avgifter	227 943	226 014
Summa	349 100	326 370

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 17:25

DOCUMENT ID:

rJRYrTmTZI

ENVELOPE ID:

ryRtrTmTWg-rJRYrTmTZI

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 53, 769617-1649 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

f74cdb6dba97b65bc11c6ea88ee27a96b6397693023d2
35d8075b21e61bad4565d97180aeb9b315d0b71399d22
62a8022ecee1bc76cf8f49b9c5b964c0f2961e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Marcus Lindh mac.lindh@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:31 20.04.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.117.108
2. Olle Karl Anders Östberg ollekarolle@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:56 20.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.108.208
3. CAMILLA STRÖMQVIST millan68stromqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:01 22.04.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.108.247
4. SARA WICKSTRÖM wickstroem.sara@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:46 28.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.108.122
5. MATILDA ARNDT matilda.arndt@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:06 29.04.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.196
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:29 29.04.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

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

 Attachments

No attachments related to this document

 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 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 17:25

DOCUMENT ID:

r1CYrTQ6-x

ENVELOPE ID:

rJRtB6QTbl-r1CYrTQ6-x

DOCUMENT NAME:

harvenrb25.pdf

2 pages

SHA-512:

3568510b37cd30bacf2a06e14226ddd07fc8aa19fade96
a82f32d748f48e960d2e34c8bbc0e7bc0b536fab1592e4
8b963cff0164f64586d898793f53c78b5fe4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	 Signed	29.04.2026 10:30	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	29.04.2026 10:30	Low	IP: 85.231.51.123

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

Attachments

No attachments related to this document

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