

Årsredovisning

Brf Harven östra

769613-2682

Styrelsen för Brf Harven östra får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11



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.

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

Föreningens fastighetsunderhåll

Under året har föreningen renoverat ytskiktet i trapphuset samt bytt ut en tvättmaskin.

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 2024.

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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Årsavgifter och hyror	1 373	1 314	1 282	1 333
Resultat efter finansiella poster	81	-184	225	101
Soliditet %	77	77	77	76
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	496	501		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 057	5 057		
Sparande (kr) per kvadratmeter	197	25		
Räntekänslighet %	14,91	14,77		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	154	161		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 057	5 057		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	38	40		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 773 707	953 884	184 000	642 162	-184 428
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-184 428	184 428
Förändring av yttre fond			46 000	-46 000	
Årets resultat					80 991
Belopp vid årets utgång	25 773 707	953 884	230 000	411 734	80 991

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	411 734
Årets resultat	80 991
Summa	492 725

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	46 000
Balanseras i ny räkning	446 725
Summa	492 725

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

Handwritten signatures and initials: Z, SP, EA, GP, RB.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Avgifter		519 609	524 561
Hysesintäkter		854 376	789 542
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 373 985	1 314 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-894 297	-1 129 552
Personalkostnader	3	-77 296	-61 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-221 000	-222 000
Summa rörelsekostnader		-1 192 593	-1 412 596
Rörelseresultat		181 392	-98 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter		53	2
Räntekostnader		-100 454	-85 937
Summa finansiella poster		-100 401	-85 935
Resultat efter finansiella poster		80 991	-184 428
Resultat före skatt		80 991	-184 428
Årets resultat		80 991	-184 428

72 AL
EA AL B

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 060 000	34 276 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	52 675	9 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 112 675</i>	<i>34 285 000</i>
Summa anläggningstillgångar		34 112 675	34 285 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 606	30 907
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>34 606</i>	<i>30 907</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 480 540	1 115 377
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 480 540</i>	<i>1 115 377</i>
Summa omsättningstillgångar		1 515 146	1 146 284
SUMMA TILLGÅNGAR		35 627 821	35 431 284

EA 
K A B

	2023-12-31	2022-12-31
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	230 000	184 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 957 591</i>	<i>26 911 591</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	411 734	642 162
Årets resultat	80 991	-184 428
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>492 725</i>	<i>457 734</i>
Summa eget kapital	27 450 316	27 369 325
Långfristiga skulder	7	
Övriga skulder till kreditinstitut	2 600 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder	2 600 000	2 600 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 147 410	5 147 410
Förskott från kunder	69 407	58 758
Leverantörsskulder	150 881	67 966
Skatteskulder	180 188	172 748
Övriga skulder	-6 860	5 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 479	9 870
Summa kortfristiga skulder	5 577 505	5 461 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 627 821	35 431 284

EA
K Q B

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	181 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	221 000
Räntenetto	-100 401
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>301 991</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	283
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	111 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 838
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 675
Årets kassaflöde	365 163
Likvida medel vid årets början	1 115 377
Likvida medel vid årets slut	1 480 540

h H
EA A 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	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	30 903	47 051
	Uppvärmning	166 183	157 785
	Vatten och avlopp	38 218	41 113
	Renhållning	61 470	48 013
	Städning av trappor	56 188	62 035
	Fastighetsservice	—	14 200
	Reparationer och underhåll	302 839	490 368
	Hissar	13 669	4 652
	Fastighetsskatt	90 094	90 574
	Försäkringspremie	40 528	37 921
	Kabel-Tv/Bredband	43 325	89 241
	Övriga kostnader	3 879	4 354
	Redovisningstjänster	36 245	31 620
	Revisionskostnader	10 756	10 625
		894 297	1 129 552

Not 3	Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Löner och andra ersättningar		
	Arvoden	58 816	46 450
		58 816	46 450
	Sociala kostnader	18 480	14 594
	Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	77 296	61 044

EA 
K P B

Not 4 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 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
Utgående anskaffningsvärden	21 545 794	21 545 794
Ingående avskrivningar	-2 569 794	-2 353 794
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-216 000	-216 000
Utgående avskrivningar	-2 785 794	-2 569 794
Ingående anskaffningsvärden mark	15 300 000	15 300 000
Utgående uppskrivningar	15 300 000	15 300 000
Redovisat värde	34 060 000	34 276 000
Byggnader och mark	55 379 000	55 379 000

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

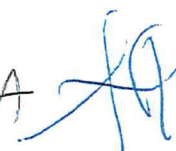
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 332	58 332
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	48 675	-
Utgående anskaffningsvärden	107 007	58 332
Ingående avskrivningar	-49 332	-43 332
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-54 332	-49 332
Redovisat värde	52 675	9 000

EA 
K R B

Not 7	Upptagna lån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån, Swedbank 1,01% ,förfaller 2025-11-25	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 4,85%, förfaller 2024-02-28	-2 600 000	-2 600 000
	Lån, Swedbank 4,85%, förfaller 2024-02-28	-2 047 410	-2 047 410
	Lån, Swedbank 4,85%, förfaller, 2024-02-28	-500 000	-500 000
		-7 747 410	-7 747 410

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	10 135 184	10 135 184
	Summa ställda säkerheter	10 135 184	10 135 184

EA 
R Q B

UNDERSKRIFTER

Stockholm per

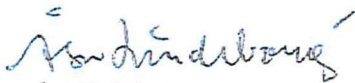
4/3-2024



Mikael Hellqvist



Erik Arvidsson



Åsa Linderborg



Johan Skog

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-03-24



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 2023.

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 2023-12-31 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harven östra för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 tryggt 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 24 mars 2024



Andreas Blomqvist
Revisor