

Brf Harpan 31


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Harpan 31 (769600-0228) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en bostadsrättsförening som äger fastigheten Harpan 31 på Linnégatan 77 i Stockholm. Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten förvärvades 2003-12-15 och det finns idag 14 stycken bostadsrätter i huset. Inga hyresrätter eller lokaler finns i fastigheten.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Harpan 31 i Stockholms kommun, omfattande adressen Linnégatan 77 / Linnégatan 77 A.

Harpan 31 byggdes år 1896.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
14	Lägenheter, bostadsrätt	1 652

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-27. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alex Miler	Ordförande
Monica Sears	Kassör
Marcus Söderlind	Ledamot
David Ödling	Ledamot
Lucas Mynde	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Robert Lundström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Inga större underhållsarbeten har genomförts under året.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2026	Omläggning av fasad mot gården.

Årsavgifter

Senaste avgiftshöjningen i föreningen genomfördes 2023-04-01, med 20 procent. Avgiftsändringar kan komma att ske under året beroende på utveckling av inflation, ränteläge och kommande underhåll av fastigheten.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 28 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 110	1 046	929	930
Resultat efter fin. poster (tkr)	-247	-514	-48	33
Soliditet (%)	78,9	79,2	79,6	79,8
Årsavgifter kr/kvm (kr)	661	634	551	551
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	3 520	3 522	3 523	3 525
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 520	3 522	3 523	3 525
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Energikostnad kr/kvm (kr)	277	245	232	226
Sparande per kvm (kr)	-37	-25	84	133
Årsavgifternas andel i procent	99	99	98	98

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 148 200	-	1 199 111	-3 805 459	-514 295	23 027 557
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			6 937	-6 937		
Balanseras i ny räkning				-514 295	514 295	
Årets resultat					-247 417	-247 417
Belopp vid årets utgång	26 148 200		1 206 048	-4 326 692	-247 417	22 780 139

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-4 326 692
Årets förlust	-247 417
Totalt	<u>-4 574 109</u>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	294 000
- i ny räkning överföres	<u>-4 868 109</u>
Summa	-4 574 109

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 109 630	1 046 207
Övriga rörelseintäkter		420	8 109
Summa rörelseintäkter		<u>1 110 050</u>	<u>1 054 316</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-860 643	-1 261 636
Övriga externa kostnader	4	-27 356	-37 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 024	-186 024
Summa rörelsekostnader		<u>-1 074 023</u>	<u>-1 484 682</u>
Rörelseresultat		<u>36 027</u>	<u>-430 366</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		52 292	49 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 515	11 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 251	-144 691
Summa finansiella poster		<u>-283 444</u>	<u>-83 929</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-247 417</u>	<u>-514 295</u>
Resultat före skatt		<u>-247 417</u>	<u>-514 295</u>
Årets resultat		<u>-247 417</u>	<u>-514 295</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 098 278	28 284 302
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 098 278	28 284 302
Summa anläggningstillgångar		28 098 278	28 284 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 663	11 138
Övriga fordringar	7	643 771	671 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 521	44 180
Summa kortfristiga fordringar		712 955	726 895
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		49 163	50 713
Summa kassa och bank		49 163	50 713
Summa omsättningstillgångar		762 118	777 608
SUMMA TILLGÅNGAR		28 860 396	29 061 910

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 148 200	26 148 200
Fond för yttre underhåll		1 206 048	1 199 111
Summa bundet eget kapital		27 354 248	27 347 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 326 692	-3 805 459
Årets resultat		-247 417	-514 295
Summa fritt eget kapital		-4 574 109	-4 319 754
Summa eget kapital		22 780 139	23 027 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	5 804 204	5 807 204
Leverantörsskulder		76 253	125 512
Skatteskulder		2 183	2 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 617	98 782
Summa kortfristiga skulder		6 080 257	6 034 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 860 396	29 061 910

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 027	-430 366
Avskrivningar	186 024	186 024
Erlagd ränta och ränteintäkter	-283 444	-83 929
	<u>-61 393</u>	<u>-328 271</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61 393	-328 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-15 525	-412
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	3 481	36 482
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-49 259	80 276
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	98 162	-66 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 534	-278 826
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000	-3 000
Årets kassaflöde	-27 534	-281 826
Likvida medel vid årets början	709 059	990 885
Likvida medel vid årets slut	681 525	709 059

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 090 320	1 044 885
Hyror	18 000	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 310	1 312
Övriga hyresintäkter	-	9
	<u>1 109 630</u>	<u>1 046 206</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	44 220	29 640
Städning	60 785	67 690
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 652	5 576
Trädgårdsskötsel	-	47 000
Snöröjning	-	20 625
Reparationer	92 210	185 814
El	40 526	52 055
Uppvärmning	369 838	315 128
Vatten	47 147	36 101
Sophämtning	43 348	45 588
Försäkringspremie	32 597	33 020
Fastighetsavgift bostäder	22 820	22 246
Övriga fastighetskostnader	-	41 934
Kabel-tv/Bredband/IT	3 800	2 186
Förvaltningsarvode ekonomi	57 999	55 712
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	2 601
Panter och överlåtelser	1 791	563
Förvaltningsarvode teknik	13 125	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	420	-
Övriga externa tjänster	9 877	11 094
	<u>860 643</u>	<u>974 573</u>
Underhåll		
Tak	-	287 063
	<u>860 643</u>	<u>1 261 636</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	-	9 459
Besiktning- och utredningskostnader	-	2 169
Revisionarvode	27 356	25 394
Summa	<u>27 356</u>	<u>37 022</u>

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 234 002	9 234 002
-Ombyggnad	4 683 893	4 683 893
-Mark	<u>17 773 510</u>	<u>17 773 510</u>
	31 691 405	31 691 405
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 407 103	-3 221 079
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-186 024</u>	<u>-186 024</u>
	-3 593 127	-3 407 103
Redovisat värde vid årets slut	<u>28 098 278</u>	<u>28 284 302</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	<u>72 000 000</u>	<u>72 000 000</u>
	98 000 000	98 000 000
Bostäder	<u>98 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
	98 000 000	98 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>78 608</u>	<u>78 608</u>
Vid årets slut	78 608	78 608
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-78 608</u>	<u>-78 608</u>
Vid årets slut	<u>-78 608</u>	<u>-78 608</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga fordringar

	2024	2023
Skattekonto	11 408	13 231
Avräkningskonto Fastighetsägarna	586 163	658 346
Avräkningskonto NABO	<u>46 200</u>	<u>-</u>
	643 771	671 577

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	49 020	50 570
Sparkonto	143	143
Summa	49 163	50 713

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amortering inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Stadshypotek	3-månaderslån	4,14%	2 759 644		2 759 644
Stadshypotek	3-månaderslån	4,14%	2 762 560		2 762 560
Stadshypotek	3-månaderslån	3,90%	282 000	3 000	285 000
			5 804 204	3 000	5 807 204
Långfristig skuld			-		-
Kortfristig skuld			5 801 204		5 804 204
Amotering inom 1 år			3 000		3 000
			5 804 204		5 807 204

Föreningens långfristiga lån består av lån med vilkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller vilkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 460 400	7 460 400
Summa ställda säkerheter	7 460 400	7 460 400

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Alexandru-Constantin Miler

Lucas Sköldberg

Monica Sears

Marcus Söderlind

David Ödling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

Robert Lundström
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

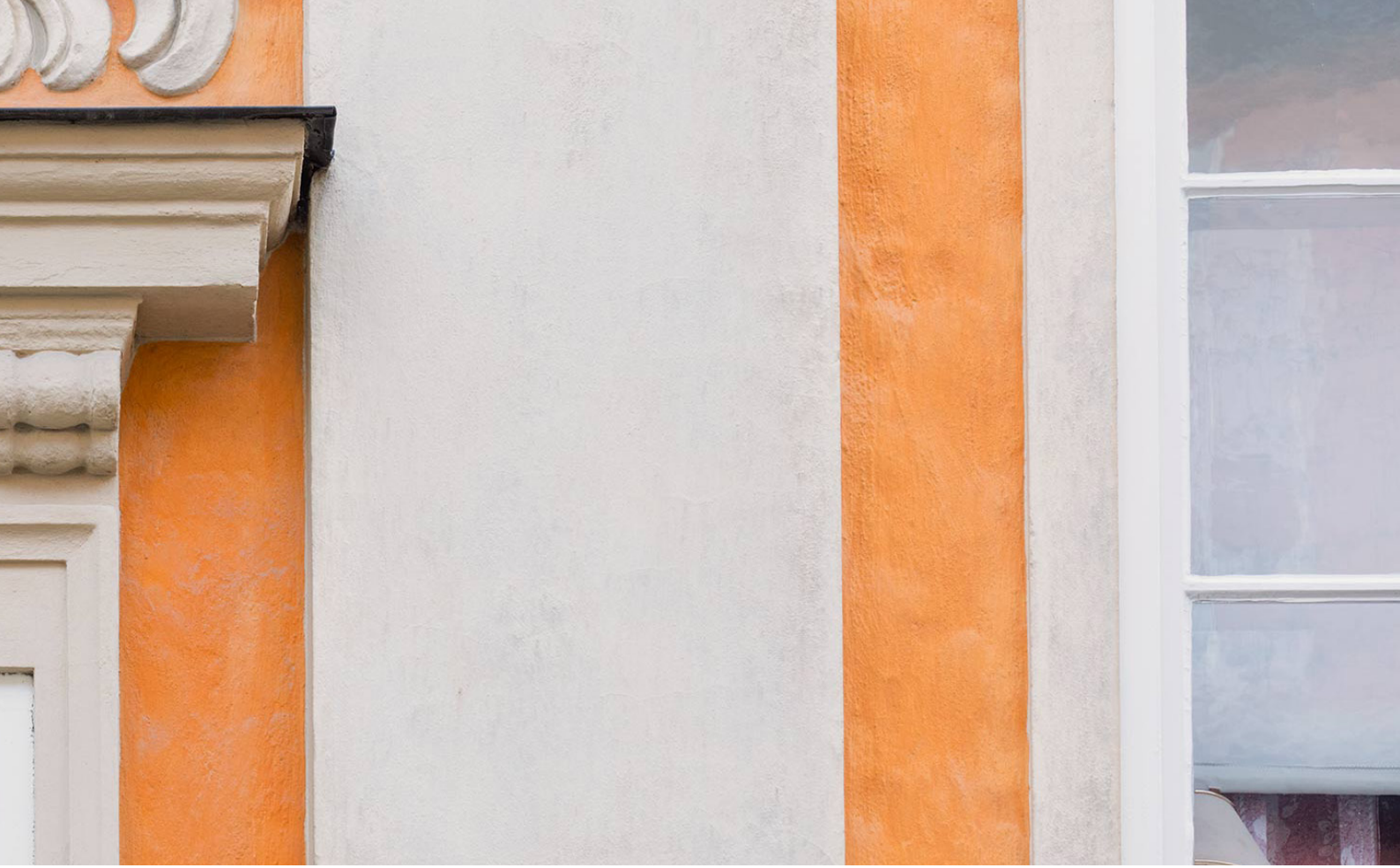
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.