

Årsredovisning 2025

Brf Harven 58

716403-4014



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 58

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harven 58	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 829 kvm och 1 lokal om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 974 kvm.

Styrelsens sammansättning

Felix Östh	Ordförande
Linus Alexander Pilblom	Styrelseledamot
David Rytterlund	Styrelseledamot
Hannah Olivia Peterson	Suppleant
Maria Matilda Ljung	Suppleant

Valberedning

Hannah Olivia Peterson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-16. Val av revisor med anledning av byte av revisionsbyrå..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1989-1990** ● Stambyte och utbyte av elstigare
- 2015** ● Hissrenovering
Stamrensning
- 2017** ● Kartering och rengöring av ventilationskanaler
Fasad, fönster, balkong samt takrenovering
- 2019** ● Installation av automatisk av-luftare
Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter
Installation av ny värmecentral
- 2020** ● Radonmätning, energideklaration, stamspolning
- 2021** ● OVK
- 2022** ● Ny armatur i tvättstugan
- 2023** ● Ny armatur i källaren
Förbättrade brandskyddsåtgärder, nya brandvarnare och nöds skyltar i gemensamma utrymmen
- 2023-2024** ● Ommålning av dörrar och fönster i trapphuset
- 2024** ● Byte av hisskablar
Ny torktumlare i tvättstugan
Installation av fiber till samtliga lägenheter
- 2025** ● Installation av värmeoptimeringssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Ombyggnation av soprumslösning för fastighetsnära återvinning
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftab AB
Jour	Driftab AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade att från Juni 2025 höja avgiften på 5% på grund av ökade värme-/vattenkostnader.

Oförutsedda reparationer

Under året skedde två vattenläckor i huset och därav ökad kostnad på oförutsedda reparationer, stamspolning är därför planerad under 2026.

Värmeoptimering

Styrelsen har ingått ett nytt avtal och installerat ett värmeoptimeringssystem för att sänka värmekostnaden på sikt.

Detta ska spara föreningen minst 10% per år i värmekostnader framåt enligt avtal.

Lån

Bindningstiden på ett lån om 990 000kr gick ut under 2025 och förnyades med räntan 2,94% med bindningstiden 3 år.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Nrlyze värmeoptimering för att sänka uppvärmningskostnaden långsiktigt.

Nytt städavtal med Geo Lokalvård och därav uppsagt avtal med Hemfrid för ökad kvalitet och lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Flyttat e-post och domän till Loopia för att spara pengar.

Omvalt revisorer som bytt bolag från KPMG till Azets (samma revisor).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 517 258	1 378 631	1 234 932	1 156 789
Resultat efter fin. poster	26 265	-236 575	-84 342	46 155
Soliditet (%)	77	77	78	78
Yttre fond	261 498	382 181	342 343	259 718
Taxeringsvärde	82 074 000	82 625 000	82 625 000	82 625 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	669	607	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,3	89,8	90,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 514	3 574	3 443	3 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 256	3 312	3 190	3 252
Sparande / kvm totalyta, kr	44	-3	-7	38
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	13	16	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	182	122	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	54	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	249	181	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,33	2,98	1,93
Räntekänslighet (%)	4,77	5,34	5,67	6,05

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 858 641	-	-	1 858 641
Upplåtelseavgifter	3 470 870	-	-	3 470 870
Fond, yttre underhåll	382 181	-	-120 683	261 498
Uppskrivningsfond	25 835 925	-	-	25 835 925
Balanserat resultat	-7 860 430	-236 575	120 683	-7 976 322
Årets resultat	-236 575	236 575	26 265	26 265
Eget kapital	23 450 612	0	26 265	23 476 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 976 322
Årets resultat	26 265
Totalt	-7 950 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	82 074
Balanseras i ny räkning	-8 032 130
	-7 950 056

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	1 517 258	1 378 631
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 920
Summa rörelseintäkter		1 517 258	1 385 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-989 720	-1 170 229
Övriga externa kostnader	9	-179 578	-147 681
Personalkostnader	10	-63 081	-63 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 224	-28 092
Summa rörelsekostnader		-1 293 603	-1 409 082
RÖRELSERESULTAT		223 655	-23 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-98	530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-197 291	-213 574
Summa finansiella poster		-197 389	-213 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 265	-236 575
ÅRETS RESULTAT		26 265	-236 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	29 797 958	29 859 182
Pågående projekt	18	216 360	148 750
Summa materiella anläggningstillgångar		30 014 318	30 007 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 014 318	30 007 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 338	9 967
Övriga fordringar	13	182 635	254 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	110 613	94 916
Summa kortfristiga fordringar		300 586	359 463
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		300 586	359 463
SUMMA TILLGÅNGAR		30 314 904	30 367 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 329 511	5 329 511
Uppskrivningsfond		25 835 925	25 835 925
Fond för yttre underhåll		261 498	382 181
Summa bundet eget kapital		31 426 934	31 547 617
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 976 322	-7 860 430
Årets resultat		26 265	-236 575
Summa ansamlad förlust		-7 950 056	-8 097 005
SUMMA EGET KAPITAL		23 476 877	23 450 612
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	990 000	3 967 500
Summa långfristiga skulder		990 000	3 967 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 437 500	2 570 000
Leverantörsskulder		140 260	107 382
Skatteskulder		5 810	18 637
Övriga kortfristiga skulder		3 158	3 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	261 298	250 106
Summa kortfristiga skulder		5 848 026	2 949 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 314 904	30 367 395

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	223 655	-23 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	61 224	28 092
	284 879	4 561
Erhållen ränta	-98	530
Erlagd ränta	-212 890	-214 873
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 891	-209 782
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 105	1 085
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 842	-163 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 628	-372 608
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 610	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 610	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	340 000
Amortering av lån	-110 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 000	240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-71 982	-132 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	241 583	374 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	169 601	241 583

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 58 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.

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	1,47 %
Yttertak	5,51 %
Fasader	1,95 %
Balkonger	4,73 %
Fönster	7,35 %
Stamledningar VA	4,41 %
Stamledningar Värme	1,47 %
Styr & övervakning	6,62 %
El	4,41 %
Hissar	4,41 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 256 850	1 193 481
Hysesintäkter, lokaler	124 404	122 484
Hysesintäkter förråd	15 840	10 760
Kabel-TV/Bredband	91 260	29 913
Tvättstugeavgifter	0	900
Övriga intäkter	4 830	539
Andrahandsuthyrning	24 074	20 554
Summa	1 517 258	1 378 631

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Övriga rörelseintäkter	0	6 918
Summa	0	6 920

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	188	12 537
Fastskötsel/teknisk förv arvode	42 363	53 116
Larm och bevakning	2 000	0
Städning	36 809	16 233
Besiktning och service	6 465	10 048
Brandskydd	852	0
Hiss serviceavtal	8 086	11 089
Klottersanering	1 441	0
Summa	98 205	103 023

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 505	7 665
Tvättstuga	663	1 545
Trapphus/port/entr	0	30 700
Soprum/miljöanläggning	8 593	11 935
Dörrar och lås/porttele	1 738	2 806
VA	82 571	3 438
Ventilation	650	0
El	7 655	4 814
Hissar	5 162	89 848
Tak	9 426	0
Summa	120 961	152 750

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	54 558
Trapphus/port/entré	0	148 750
Summa	0	203 308

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	24 363	25 704
Uppvärmning	319 417	360 244
Vatten	119 296	106 403
Sophämtning	64 182	54 858
Summa	527 258	547 209

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 794	36 269
Kabel-TV	9 800	9 708
Bredband	93 319	21 298
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	98 320	93 600
Summa	243 296	163 938

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	485	10 709
Datakommunikation	5 738	0
Postbefordran	600	480
Revisionsarvoden	35 150	34 500
Övriga förvaltningskostnader	136 079	100 436
Bankkostnader	1 526	1 556
Summa	179 578	147 681

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	47 999
Sociala avgifter	15 081	15 081
Summa	63 081	63 080

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	197 056	213 574
Övriga räntekostnader	235	0
Summa	197 291	213 574

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 809 662	30 809 662
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 809 662	30 809 662
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-950 480	-922 388
Årets avskrivning	-61 224	-28 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 011 704	-950 480
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 797 958	29 859 182
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 586 000	24 137 000
Taxeringsvärde mark	53 488 000	58 488 000
Summa	82 074 000	82 625 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	459	9 093
vriga kortfristiga fordringar	8 020	0
Fordringar hos leverantör	4 555	0
Övriga fordringar	0	3 904
Klientmedelskonto	169 601	240 982
Borgo	0	601
Summa	182 635	254 580

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 248	10 353
Försäkringspremier	40 134	38 794
Bredband	23 321	23 371
Förvaltning	24 910	22 398
Summa	110 613	94 916

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,18 %	3 967 500	3 977 500
Stadshypotek	2028-09-01	2,86 %	990 000	990 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,34 %	1 200 000	1 260 000
Stadshypotek	2026-01-27	3,34 %	270 000	310 000
Summa			6 427 500	6 537 500
Varav kortfristig del			5 437 500	2 570 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 877 500 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 697	9 143
Uppkost fastsköts	4 555	0
Städning	2 920	2 340
El	3 769	4 899
Uppvärmning	42 422	40 677
Utgiftsräntor	12 295	15 975
Vatten	19 932	17 752
Förutbetalda avgifter/hyror	128 208	122 970
Beräknat revisionsarvode	36 500	36 350
Summa	261 298	250 106

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

NOT 18, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	148 750	148 750
Årets investeringar	67 610	0
Summa pågående arbeten	216 360	148 750

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 annonserades en ny avgiftshöjning från mars 2026 på 10% för att öka likviditet samt för kommande renovering av soprummet enl nya reglerna kring "Fastighetsnära insamling av förpackningar".

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

David Rytterlund
Styrelseledamot

Felix Östh
Ordförande

Linus Alexander Pilblom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Torbjörn Larsson, Azets Revision och Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 13:04

DOCUMENT ID:

SyZbUzrAnZx

ENVELOPE ID:

r1lLzBA2be-SyZbUzrAnZx

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 58, 716403-4014 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

bbc44c63d0579780f8a21b32ded57c1f82b5eb38fb43cd
349f6f2cd205656d99b6077a9e4e023abf9029a576c24a
96b8cd8f2091befee6b842180f7d5b936e3a

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. FELIX ÖSTH felixosth@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:19 16.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.107.75
2. DAVID RYTTERLUND davidrytterlund@live.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:14 16.04.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.218
3. Linus Alexander Pilblom linus.andersson@alumni.forsbergsskola.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:10 17.04.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.248.43
4. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:52 17.04.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.0

* 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 Bostadsrättsföreningen Harven 58, org.nr 716403-4014.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harven 58 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harven 58 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2026 13:04

DOCUMENT ID:

H1zLMH0nWg

ENVELOPE ID:

H1Z8zSA3-l-H1zLMH0nWg

DOCUMENT NAME:

RB Harven 58.pdf

2 pages

SHA-512:

0c86e18db165b4e415b2d621a76d3a11a5e05b682201b
0fe2908d8d81dd6b3163a0dab86bfd5e5e4d7bd8c328e1
b352159ea3a68a7958c7859e6f1666a71cd7e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	17.04.2026 11:53	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	17.04.2026 11:53	Low	IP: 208.56.29.0

* 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

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

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