

Årsredovisning 2024

Brf Harvpinnen 9

716421-4624



Välkommen till årsredovisningen för Brf Harvpinnen 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harvpinnen 9	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 554 kvm och 2 lokaler om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 1704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ats Joorits	Ordförande
Peter Mattsson	Styrelseledamot
Anna Abenius	Styrelseledamot
Eva-Liz Harju	Styrelseledamot
Thérèse Juvall	Styrelseledamot

Valberedning

Torbjörn Elm
Carina Mickelsson

Firmateckning

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

Revisorer

Patrik Ekenberg Revisor Moore Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Montering av nya takstegar, nya snörasskydd med durkprofil samt ett nytt stuprör.
- 2021** ● Installation av tryckstegringspump.
- 2020** ● Byggnation av en terrass till vindslägenhet.
- 2018** ● Byte av expansionskärl i undercentralen.
- 2017** ● Renovering av hiss och linor.
- 2016** ● Renovering av fasad mot gatan.
- 2014** ● Renovering del av gårdsfasaden.
- 2002** ● Byggnation av nio balkonger (senare har ytterligare tre tillkommit 2005, 2016, 2020).
- 2001** ● Renovering av ventilationssystem.
- 1991** ● Rör- och elstamsbyte, omputsning av fasad, omläggning av tak.

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av styr- och reglersystem.
- 2026** ● Renovering av stora takfläkten, målning av tak samt installation av värmepump i undercentralen.
- 2028** ● Omputsning fasad mot gården.
- 2030** ● Renovering av lilla takfläkten.
- 2041** ● Stambyte rör.

Avtal med leverantörer

fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
glas, grovsopor och tidningar	Ragn-Sells Recycling AB
internet- och bredband	Tele2 Sverige AB
reparation och service av hiss	Kone Hiss
sanering av klotter, abonnemangsavtal	Klotterkonsulten
snöskottning avrop	A W Jonæson Bleck- och Plåtslageri
vatten samt sopor och återvinning matkompost	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

- Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-19 och fastigheten förvärvades 2000-09-15.
- Föreningens ekonomiska plan upprättades 2000-06-05.
- Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.
- Uppvärmning av fastigheten sker med fjärrvärme.
- Fastigheten byggdes 1917 och består av ett flerbostadshus i sex våningar samt entréplan och källare.
- Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 1 704 kvm, varav 1 554 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm utgör lokalyta.
- Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Lokalerna upplåts för närvarande till en akupunkturklinik och en thaimassageklinik.
- Lägenhetsfördelning: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 8 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften för föreningens lokalhyresgäster höjdes per den 1 oktober med 8%.

Villkor för föreningens lån ändrades i och med att bindningstid löpte ut. Vid årsskiftet 2024/25 har föreningen följande lån, samtliga amorteringsfria:

Långgivare: Stadshypotek

Lånenummer: 02-074560-317394

Aktuell skuld: 800 000,00

Lånets bindningstid: 90 dagar

Räntesats: 3,90 %

Långgivare: Stadshypotek

Lånenummer: 02-074560-317395

Aktuell skuld: 2 000 000,00

Lånets bindningstid: 90 dagar

Räntesats: 3,90 %

Långgivare: Stadshypotek

Lånenummer: 02-074560-688771

Aktuell skuld: 1 820 000,00

Lånets bindningstid: 2 år

Villkorsändringsdag: 2026-03-30

Räntesats: 4,07 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Av föreningens 22 medlemslägenheter har tre (3) överlåtelser skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 436 241	1 350 397	1 295 504	1 216 077
Resultat efter fin. poster	-193 302	-42 954	-157 685	-
Soliditet (%)	83	83	-	-
Yttre fond	2 554 557	2 313 954	2 073 351	-
Taxeringsvärde	80 201 000	80 201 000	80 201 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	593	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	67,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 973	2 976	2 989	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 711	2 714	2 726	-
Sparande per kvm totalyta, kr	55	104	35	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	44	48	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	131	121	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	30	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	205	202	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	3,21	1,82	-
Räntekänslighet (%)	4,68	5,08	-	-

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

Föreningen har under 2024 ökat sina rörelseintäkter. Trots detta visar årsredovisningen ett underskott som i huvudsak beror av ökade driftskostnader (vatten och fjärrvärme), inklusive nödvändiga åtgärder på tak och i tvättstuga, samt ökade räntekostnader. Som konsekvens har styrelsen på sitt februarimöte 2025 beslutat att höja medlemsavgiften med 15%, samt att bevaka huruvida ytterligare justering behövs.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	23 600 143	-	-	23 600 143
Upplåtelseavgifter	1 769 116	-	-	1 769 116
Fond, yttre underhåll	2 313 954	-	240 603	2 554 557
Balkongfond	137 811	8 040	-	145 851
Direkt kapitaltillskott	1 301 015	-	-	1 301 015
Balanserat resultat	-4 124 904	-42 954	-240 603	-4 408 461
Årets resultat	-42 954	42 954	-193 302	-193 302
Eget kapital	24 954 180	8 040	-193 302	24 768 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 408 461
Årets resultat	-193 302
Totalt	-4 601 763
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	240 603
Att från yttre fond i anspråk ta	-61 625
Balanseras i ny räkning	-4 780 741
	-4 601 763

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 436 241	1 350 397
Övriga rörelseintäkter	3	3 074	19 713
Summa rörelseintäkter		1 439 315	1 370 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-906 570	-747 946
Övriga externa kostnader	9	-92 181	-95 586
Personalkostnader	10	-206 986	-200 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 096	-219 968
Summa rörelsekostnader		-1 430 834	-1 263 634
RÖRELSERESULTAT		8 481	106 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		226	223
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 009	-149 654
Summa finansiella poster		-201 783	-149 431
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 302	-42 954
ÅRETS RESULTAT		-193 302	-42 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 710 185	28 914 593
Maskiner och inventarier	13	91 270	111 958
Summa materiella anläggningstillgångar		28 801 455	29 026 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 801 455	29 026 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 857	2 851
Övriga fordringar	14	733	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 190	71 480
Summa kortfristiga fordringar		84 780	74 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		984 644	961 063
Summa kassa och bank		984 644	961 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 069 424	1 035 395
SUMMA TILLGÅNGAR		29 870 879	30 061 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 670 274	26 670 274
Balkongfond		145 851	137 811
Fond för yttre underhåll		2 554 557	2 313 954
Summa bundet eget kapital		29 370 682	29 122 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 408 461	-4 124 904
Årets resultat		-193 302	-42 954
Summa fritt eget kapital		-4 601 763	-4 167 858
SUMMA EGET KAPITAL		24 768 919	24 954 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 800 000	0
Summa långfristiga skulder		1 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 820 000	4 625 000
Leverantörsskulder		46 265	49 907
Skatteskulder		154 838	152 396
Övriga kortfristiga skulder		80 789	80 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200 069	199 608
Summa kortfristiga skulder		3 301 961	5 107 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 870 879	30 061 946

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 481	106 477
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 096	219 968
	233 577	326 445
Erhållen ränta	226	223
Erlagd ränta	-206 176	-126 135
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 627	200 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 448	281 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 362	-278 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 541	204 076
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-38 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 459
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	8 040	0
Amortering av lån	-5 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 040	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 581	145 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	961 063	815 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	984 644	961 063

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harvpinnen 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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:

Byggnad	0,8 %
Fastighetsförbättringar	0,8 - 3 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	919 887	908 184
Övriga årsavgifter	0	4 356
Hysesintäkter, lokaler	457 218	423 902
Kabel-TV/Bredband	59 136	14 784
Intäktssreduktion	0	-829
Summa	1 436 241	1 350 397

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	0
Elprisstöd	0	11 895
Övriga intäkter	2 726	7 818
Övriga rörelseintäkter	349	0
Summa	3 074	19 713

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 911	542
Städning	57 565	79 313
Besiktning och service	35 119	29 976
Trädgårdsarbete	225	0
Snöskottning	5 413	8 660
Mattservice	14 041	0
Övrigt	2 813	0
Summa	117 087	118 491

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	5 885	2 025
Tvättstuga	11 141	4 100
Soprum/miljöanläggning	988	4 994
Dörrar och lås/porttele	11 483	0
Värme	15 015	22 414
Hissar	6 253	16 268
Summa	50 765	49 801

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	61 625	0
Summa	61 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	60 905	75 796
Uppvärmning	253 500	223 713
Vatten	82 254	50 551
Sophämtning	64 841	77 742
Summa	461 500	427 802

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 278	41 442
Övrigt	24 162	13 377
Kabel-TV	68 284	20 065
Fastighetsskatt	77 870	76 968
Summa	215 594	151 852

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	442	2 754
Förbrukningsmaterial	5 331	6 080
Övriga förvaltningskostnader	32 377	23 912
Revisionsarvoden	19 031	5 000
Ekonomisk förvaltning	35 000	57 840
Summa	92 181	95 586

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 500	157 200
Sociala avgifter	49 486	42 934
Summa	206 986	200 134

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	198 943	148 979
Övriga räntekostnader	3 066	675
Summa	202 009	149 654

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 812 766	32 812 766
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 812 766	32 812 766
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 898 173	-3 693 765
Årets avskrivning	-204 408	-204 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 102 581	-3 898 173
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 710 185	28 914 593
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 949 839</i>	<i>9 949 839</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 193 000	30 193 000
Taxeringsvärde mark	50 008 000	50 008 000
Summa	80 201 000	80 201 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 504	245 045
Inköp	0	38 459
Utgående anskaffningsvärde	283 504	283 504
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-171 546	-155 986
Avskrivningar	-20 688	-15 560
Utgående avskrivning	-192 234	-171 546
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 270	111 958

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	733	1
Summa	733	1

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 973	16 961
Försäkringspremier	33 154	28 698
Kabel-TV	17 313	17 071
Förvaltning	8 750	8 750
Summa	81 190	71 480

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-13	4,35 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	4,07 %	1 820 000	1 825 000
Stadshypotek	2025-03-27	3,90 %	800 000	800 000
Summa			4 620 000	4 625 000
Varav kortfristig del			2 820 000	4 625 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 520 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 337	6 657
El	5 867	5 590
Uppvärmning	34 058	34 806
Utgiftsräntor	19 352	23 519
Vatten	13 812	11 315
Förutbetalda avgifter/hyror	118 643	117 721
Summa	200 069	199 608

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 169 000	14 169 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplanen uppdaterades i början av 2025

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Abenius
Styrelseledamot

Ats Joorits
Ordförande

Eva-Liz Harju
Styrelseledamot

Peter Mattsson
Styrelseledamot

Thérèse Juvall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Allegretto AB
Patrik Ekenberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 14:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.03.2025 09:56

DOCUMENT ID:

HJ7na4Ndjye

ENVELOPE ID:

ry2aVVOSkg-HJ7na4Ndjye

DOCUMENT NAME:

Brf Harvpinnen 9, 716421-4624 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA ABENIUS anna.i.abenius@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 12:39 07.03.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.50.22
2. PETER MATTSSON petermattssondoc@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 13:12 07.03.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.26.16.81
3. ATS JOORITS jooritsats@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 16:47 07.03.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.50.246
4. EVA-LIZ HARJU lizaharju@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2025 12:06 07.03.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.106.181
5. Thérèse Yvonne Juvall therese.juvall@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 17:53 11.03.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.51.2
6. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@mooresweden.se	Signed Authenticated	12.03.2025 14:34 12.03.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Harvpinnen 9

Org.nr 716421-4624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harvpinnen 9 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *Revisorns 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

- 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.

- 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.

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

- 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.

- 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 Brf Harvpinnen 9 för räkenskapsåret 2024 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 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 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 överträdelser 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 Enligt digital signering

MOORE Allegretto AB

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 14:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.03.2025 09:56

DOCUMENT ID:

r1-36EEdsyg

ENVELOPE ID:

rkl3pV4_skl-r1-36EEdsyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Harvpinnen 9.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Mikael Ekenberg	 Signed	12.03.2025 14:34	eID	Swedish BankID
patrik.ekenberg@mooresweden.se	Authenticated	12.03.2025 14:33	Low	IP: 185.138.67.22

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