



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 49

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 1999-07-07. Föreningens stadgar registrerades 2022-09-28 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-09.

### 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
Harven 49	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 625 kvm och 2 lokaler om 122 kvm. Byggnadernas totalyta är 1750 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Malmgren	Ordförande
Daniel Johansson	Styrelseledamot
Fredrika Rydmark	Styrelseledamot
Nicolas Laurent Marc Lahache	Styrelseledamot
Peeter Aspe	Styrelseledamot
Nike Lublin	Suppleant
Fredrik Englund	Suppleant
Jan Plue	Suppleant

### Valberedning

Inger Hemgren  
Anna Frykberg Källåker

### Firmateckning

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

### Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisors suppleant	Toresson Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2068.

### Utförda historiska underhåll

- 1996 ● Rörstambyte  
Elstambyte
- 2006 ● Fönster - Byte fönsterutor till bullerdämpande mot Ringvägen
- 2012 ● Renovering av sopsug
- 2013 ● Rensning av imkanaler  
Fönster renovering & målning
- 2014 ● Indraget fiber - Indraget bredband/fiber
- 2015 ● Radonmätning - Snittvärde/lägenhet 23,3 Bq gränsvärdet är 200 Bq
- 2017 ● Trapphusrenovering  
Byte till säkerhetsdörrar
- 2019 ● Byte UC

### Planerade underhåll

- 2025-2025 ● Takreparation i enligt med underhållsplan  
Renovering Kungsbalkonger

### Avtal med leverantörer

Konsult och Projektledning Fastighet Sefast AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 624 869	1 690 797	1 657 020	1 642 004
Resultat efter fin. poster	-925 507	283 385	127 443	446 903
Soliditet (%)	72	73	73	72
Yttre fond	699 172	318 908	191 598	114 598
Taxeringsvärde	76 776 000	76 776 000	76 776 000	57 299 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	650	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,1	56,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 224	7 305	7 392	7 487
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 097	6 166	6 239	6 319
Sparande per kvm totalyta, kr	-60	222	219	320
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	33	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	161	144	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	39	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	227	208	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,45	-	-
Räntekänslighet (%)	11,11	11,24	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -462 371 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror på extra städning, vattenskada, underhåll tak och fasad, högre taxebundna kostnader samt räntekostnad.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	30 689 433	-	-	30 689 433
Upplåtelseavgifter	1 161 257	-	-	1 161 257
Fond, yttre underhåll	318 908	-	380 264	699 172
Balanserat resultat	-1 842 093	283 385	-380 264	-1 938 972
Årets resultat	283 385	-283 385	-925 507	-925 507
<b>Eget kapital</b>	<b>30 610 890</b>	<b>0</b>	<b>-925 507</b>	<b>29 685 384</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 558 708
Årets resultat	-925 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-380 264
<b>Totalt</b>	<b>-2 864 478</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	374 305
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 490 173</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 624 869	1 690 797
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 624 869</b>	<b>1 690 797</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 858 925	-946 166
Övriga externa kostnader	8	-237 598	-153 053
Personalkostnader	9	-77 350	-64 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 000	-105 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 278 873</b>	<b>-1 268 807</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-654 005</b>	<b>421 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 181	18 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-303 683	-157 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 502</b>	<b>-138 605</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-925 507</b>	<b>283 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-925 507</b>	<b>283 385</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	38 866 705	38 971 705
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 866 705</b>	<b>38 971 705</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 866 705</b>	<b>38 971 705</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 198	28 399
Övriga fordringar	13	1 526 421	2 483 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 218	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 631 837</b>	<b>2 511 864</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		551 582	538 325
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>551 582</b>	<b>538 325</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 183 419</b>	<b>3 050 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 050 124</b>	<b>42 021 893</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 850 690	31 850 690
Fond för yttre underhåll		699 172	318 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 549 862</b>	<b>32 169 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 938 972	-1 842 093
Årets resultat		-925 507	283 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 864 478</b>	<b>-1 558 708</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 685 384</b>	<b>30 610 890</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 650 020	4 790 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 650 020</b>	<b>4 790 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder	15, 17	84 180	48 830
Skulder till kreditinstitut		8 019 980	6 000 000
Leverantörsskulder		95 469	121 218
Skatteskulder		153 652	176 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 439	274 257
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 714 720</b>	<b>6 621 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 050 124</b>	<b>42 021 893</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-654 005</b>	<b>421 990</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	105 000	105 000
	<b>-549 005</b>	<b>526 990</b>
Erhållen ränta	31 019	18 939
Erlagd ränta	-276 274	-139 671
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-794 260</b>	<b>406 258</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 237	26 489
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 328	91 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-861 169</b>	<b>523 925</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	3 334
Amortering av lån	-120 000	-131 669
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 000</b>	<b>-128 335</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-981 169</b>	<b>395 590</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 946 871</b>	<b>2 551 281</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 965 702</b>	<b>2 946 871</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Harven 49 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	881 028	881 028
Hysesintäkter bostäder	198 420	295 620
Hysesintäkter lokaler	426 828	393 462
Deb. fastighetskatt	28 988	28 988
Bredband	85 536	85 536
Dröjsmålsränta	96	250
Pantsättningsavgift	573	2 100
Överlåtelseavgift	2 866	3 834
Administrativ avgift	539	0
Öres- och kronutjämning	-5	-21
<b>Summa</b>	<b>1 624 869</b>	<b>1 690 797</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	74 051	76 140
Fastighetsskötsel utöver avtal	45 922	24 429
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 524	0
Städning enligt avtal	96 633	95 915
Städning utöver avtal	22 577	3 000
Besiktningar	5 031	0
Hissbesiktning	5 311	5 380
Gemensamma utrymmen	4 281	0
Sophantering	2 493	7 161
Snöröjning/sandning	3 640	7 800
Serviceavtal	10 460	19 912
Förbrukningsmaterial	9 762	15 855
<b>Summa</b>	<b>288 685</b>	<b>255 591</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	3 125
Tvättstuga	25 615	7 735
Trapphus/port/entr	7 381	0
Sophantering/återvinning	1 261	0
Dörrar och lås/porttele	360	2 569
VVS	69 116	0
Elinstallationer	3 896	8 589
Hissar	16 185	1 832
Tak	45 400	4 690
Fasader	29 020	0
Balkonger/altaner	2 258	0
Vattenskada	341 144	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 124
<b>Summa</b>	<b>541 636</b>	<b>34 664</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	215 900	0
Hyseslägenheter	3 548	0
Tak	91 270	0
Balkonger/altaner	63 587	0
<b>Summa</b>	<b>374 305</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	43 810	47 520
Uppvärmning	354 139	280 950
Vatten	99 492	69 053
Sophämtning/renhållning	40 354	23 566
<b>Summa</b>	<b>537 795</b>	<b>421 089</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 979	25 930
Självrisk	0	76 300
Bredband	44 280	56 340
Fastighetsskatt	77 400	76 252
Korr. fastighetsskatt	-26 154	0
<b>Summa</b>	<b>116 505</b>	<b>234 822</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 154	954
Inkassokostnader	5 000	1 451
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	22
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 625
Styrelseomkostnader	1 920	6 218
Fritids och trivselkostnader	0	1 416
Föreningskostnader	6 037	2 353
Förvaltningsarvode enl avtal	93 716	89 948
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	2 364
Administration	5 440	17 773
Konsultkostnader	100 969	6 183
Bostadsrätterna Sverige	0	5 070
<b>Summa</b>	<b>237 598</b>	<b>153 053</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 001	49 999
Arbetsgivaravgifter	17 349	14 589
<b>Summa</b>	<b>77 350</b>	<b>64 588</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	302 078	157 033
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 605	511
<b>Summa</b>	<b>303 683</b>	<b>157 544</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	41 147 362	41 147 362
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 147 362</b>	<b>41 147 362</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 175 657	-2 070 657
Årets avskrivning	-105 000	-105 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 280 657</b>	<b>-2 175 657</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>38 866 705</b>	<b>38 971 705</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 874 657</i>	<i>20 874 657</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 916 000	24 916 000
Taxeringsvärde mark	51 860 000	51 860 000
<b>Summa</b>	<b>76 776 000</b>	<b>76 776 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 135	38 135
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 135</b>	<b>38 135</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-38 135	-38 135
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-38 135</b>	<b>-38 135</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	112 301	74 919
Transaktionskonto	343 820	1 340 372
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>1 526 421</b>	<b>2 483 465</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 070	0
Förutbet bredband	14 993	0
Förutbet försäkr premier	6 993	0
Upplupna ränteintäkter	1 162	0
<b>Summa</b>	<b>28 218</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	3,87 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	4,26 %	1 899 980	1 899 980
Handelsbanken	2026-04-30	0,79 %	2 770 020	2 890 020
Handelsbanken	2025-01-30	3,87 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,87 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>10 670 000</b>	<b>10 790 000</b>
Varav kortfristig del			8 019 980	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 070 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 897	0
Uppl kostn el	3 724	0
Uppl kostnad Värme	41 250	0
Uppl kostn räntor	60 473	33 064
Uppl kostn vatten	14 636	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 931	0
Uppl kostnad arvoden	45 000	45 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 139	14 139
Förutbet hyror/avgifter	172 389	182 054
<b>Summa</b>	<b>361 439</b>	<b>274 257</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Daniel Johansson  
Styrelseledamot

---

Fredrika Rydmark  
Styrelseledamot

---

Mikael Malmgren  
Ordförande

---

Nicolas Laurent Marc Lahache  
Styrelseledamot

---

Peeter Aspe  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Harven 49, org.nr 769604-6049.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Harven 49 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
49 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson