



Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 49

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-11 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 49	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 26 bostadsrätter om totalt 1 625 kvm och 2 lokaler om 122 kvm. Byggnadernas totala yta är 1 747 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Malmgren	Ordförande
Nicolas Laurent Marc Lahache	Styrelseledamot
Nils Fredrik Englund	Styrelseledamot
Peeter Aspe	Styrelseledamot
Elin Brywe	Suppleant
Esther Herrero	Suppleant
Simon Stegrud	Suppleant

Valberedning

Inger Hemgren och Rodrigo Ferrada Stoeihrel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

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
- 2025 ● Renovering Kungsbalkonger

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice	Tekab
Förvaltningsservice	SBC
Hisservice	Montum
Konsult och Projektledning Fastighet	Sefast AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Större utgift för renovering av föreningens Kungsbalkonger. Upplåtelse av en av föreningens hyresrätter.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsbolag Trygg Hansa

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 620 464	1 624 869	1 690 797	1 657 020
Resultat efter fin. poster	-3 305 002	-925 507	283 385	127 443
Soliditet (%)	79	72	73	73
Yttre fond	705 131	699 172	318 908	191 598
Taxeringsvärde	76 120 000	76 776 000	76 776 000	76 776 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	650	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,4	59,1	56,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 978	7 224	7 305	7 392
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 029	6 097	6 166	6 239
Sparande / kvm totalyta, kr	-165	-60	222	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	27	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	202	161	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	57	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	284	227	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,82	1,45	-
Räntekänslighet (%)	10,96	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.

Upplysning vid förlust

Orsaken till förlusten är den omfattade balkongrenoveringen som belastar årets resultaträkning. Vi har också finansierat balkongrenoveringen genom en försäljning av föreningens lägenheter i huset under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 689 433	-	775 817	31 465 250
Upplåtelseavgifter	1 161 257	-	3 324 183	4 485 440
Fond, yttre underhåll	699 172	-374 305	380 264	705 131
Balanserat resultat	-1 938 972	-551 202	-380 264	-2 870 437
Årets resultat	-925 507	925 507	-3 305 002	-3 305 002
Eget kapital	29 685 384	0	-794 998	28 890 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 490 173
Årets resultat	-3 305 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-380 264
Totalt	-6 175 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	705 131
Balanseras i ny räkning	-5 470 309

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	1 620 465	1 624 869
Summa rörelseintäkter		1 620 465	1 624 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 215 510	-1 858 925
Övriga externa kostnader	8	-302 852	-237 598
Personalkostnader	9	-77 032	-77 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 000	-105 000
Summa rörelsekostnader		-4 700 394	-2 278 873
RÖRELSERESULTAT		-3 079 930	-654 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 900	32 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-259 973	-303 683
Summa finansiella poster		-225 073	-271 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 305 002	-925 507
ÅRETS RESULTAT		-3 305 002	-925 507

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	38 761 705	38 866 705
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 761 705	38 866 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 761 705	38 866 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 927	77 198
Övriga fordringar	13	534 933	1 526 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 373	28 218
Summa kortfristiga fordringar		586 233	1 631 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 330 787	551 582
Summa kassa och bank		2 330 787	551 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 917 020	2 183 419
SUMMA TILLGÅNGAR		41 678 724	41 050 124

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 950 690	31 850 690
Fond för yttre underhåll		705 131	699 172
Summa bundet eget kapital		36 655 821	32 549 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 870 437	-1 938 972
Årets resultat		-3 305 002	-925 507
Summa fritt eget kapital		-6 175 440	-2 864 478
SUMMA EGET KAPITAL		30 480 381	29 685 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 899 980	2 650 020
Summa långfristiga skulder		4 899 980	2 650 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 650 020	8 019 980
Leverantörsskulder		80 964	95 469
Skatteskulder		168 596	153 652
Övriga kortfristiga skulder		48 830	84 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 953	361 439
Summa kortfristiga skulder		6 298 363	8 714 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 678 724	41 050 124

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 079 930	-654 005
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 000	105 000
	-2 974 930	-549 005
Erhållen ränta	36 062	31 019
Erlagd ränta	-279 506	-276 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 218 373	-794 260
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 835	-113 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 864	46 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 157 403	-861 169
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 100 000	0
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 980 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	822 597	-981 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 965 702	2 946 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 788 299	1 965 702

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 49 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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, 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	0,50 - 5,00 %
---------	---------------

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 1 724 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	882 899	881 028
Hysesintäkter bostäder	166 020	198 420
Hysesintäkter lokaler	433 552	426 828
Hysesintäkter förråd	1 000	0
Deb. fastighetsskatt	41 200	28 988
Bredband	86 328	85 536
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 202	0
Dröjsmålsränta	321	96
Pantsättningsavgift	5 277	573
Överlåtelseavgift	5 843	2 866
Administrativ avgift	1 225	539
Öres- och kronutjämning	2	-5
Summa	1 620 465	1 624 869

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	91 245	74 051
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 474	45 922
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 000	8 524
Städning enligt avtal	119 101	96 633
Städning utöver avtal	5 928	22 577
Besiktningar	25 888	5 031
Hissbesiktning	16 918	5 311
Gemensamma utrymmen	0	4 281
Sophantering	9 741	2 493
Snöröjning/sandning	5 460	3 640
Serviceavtal	13 214	10 460
Förbrukningsmaterial	11 141	9 762
Summa	316 109	288 685

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 702	0
Hyseslokaler	145 376	0
Tvättstuga	26 790	25 615
Trapphus/port/entr	0	7 381
Sophantering/återvinning	15 715	1 261
Dörrar och lås/porttele	1 008	360
VVS	2 063	69 116
Värmeanläggning/undercentral	2 063	0
Elinstallationer	2 610	3 896
Hissar	53 038	16 185
Tak	11 480	45 400
Fasader	0	29 020
Balkonger/altaner	16 053	2 258
Mark/gård/utemiljö	1 375	0
Vattenskada	0	341 144
Skador/klotter/skadegörelse	8 931	0
Summa	291 203	541 636

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	107 950	215 900
Huskropp utvändigt	61 600	0
Hyseslägenheter	0	3 548
Tak	207 313	91 270
Balkonger/altaner	2 534 674	63 587
Summa	2 911 537	374 305

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 532	43 810
Uppvärmning	304 939	354 139
Vatten	101 610	99 492
Sophämtning/renhållning	40 513	40 354
Summa	495 594	537 795

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 195	20 979
Kabel-TV	5 664	0
Bredband	65 012	44 280
Fastighetsskatt	91 196	77 400
Korr. fastighetsskatt	0	-26 154
Summa	201 067	116 505

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	930	1 154
Inkassokostnader	2 111	5 000
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 625
Styrelseomkostnader	9 172	1 920
Fritids och trivselkostnader	3 391	0
Föreningskostnader	5 076	6 037
Förvaltningsarvode enl avtal	97 663	93 716
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	1 720
Administration	17 004	5 440
Konsultkostnader	133 580	100 969
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	302 852	237 598

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 999	60 001
Arbetsgivaravgifter	17 033	17 349
Summa	77 032	77 350

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	259 915	302 078
Kostnadsränta skatter och avgifter	58	1 605
Summa	259 973	303 683

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 147 362	41 147 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 147 362	41 147 362
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 280 657	-2 175 657
Årets avskrivning	-105 000	-105 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 385 657	-2 280 657
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 761 705	38 866 705
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 874 657</i>	<i>20 874 657</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 310 000	24 916 000
Taxeringsvärde mark	47 810 000	51 860 000
Summa	76 120 000	76 776 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 135	38 135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 135	38 135
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 135	-38 135
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 135	-38 135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 420	112 301
Transaktionskonto	251 664	343 820
Borgo räntekonto	205 848	1 070 300
Summa	534 933	1 526 421

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 382	5 070
Förutbet försäkr premier	10 729	6 993
Förutbet kabel-TV	1 412	0
Förutbet bredband	6 850	14 993
Upplupna ränteintäkter	0	1 162
Summa	41 373	28 218

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-04-30	2,80 %	3 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,63 %	1 899 980	1 899 980
Handelsbanken	2026-04-30	0,79 %	2 650 020	2 770 020
Handelsbanken	2026-01-30	2,58 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,58 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,58 %	1 000 000	
Summa			10 550 000	10 670 000
Varav kortfristig del			5 650 020	8 019 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 950 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	210	3 897
Uppl kostn el	4 227	3 724
Uppl kostnad Värme	41 837	41 250
Uppl kostn räntor	40 940	60 473
Uppl kostn vatten	21 644	14 636
Uppl kostnad Sophämtning	4 512	5 931
Uppl kostn bredband	5 040	0
Uppl kostnad arvoden	45 000	45 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 139	14 139
Förutbet hyror/avgifter	172 404	172 389
Summa	349 953	361 439

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Mikael Malmgren
Ordförande

Nicolas Laurent Marc Lahache
Styrelseledamot

Nils Fredrik Englund
Styrelseledamot

Peeter Aspe
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 22:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 13:52

DOCUMENT ID:

S1TMmrJkGg

ENVELOPE ID:

B1nQb11zL-S1TMmrJkGg

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 49, 769604-6049 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

c0787917ba2a1c767c053332bb49a07309651819f2aa9
e556891bf2016798d567727a9ad3bbcac784077b028a3
325a3bea4d2fd03d62eb91f6f28bfbe4f8904c

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. Jan Mikael Malmgren micke@aurog.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:27 11.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.129.104
2. Nicolas Laurent Marc Lahache lahache80@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:34 11.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.59.164
3. NILS FREDRIK ENGLUND fidde.englund@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:37 11.05.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.143.48
4. PEETER ASPE peeter.aspe@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:44 11.05.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.140.202
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 22:47 11.05.2026 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123

* 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 49, org.nr 769604-6049.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harven 49 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 22:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 13:52

DOCUMENT ID:

SkTMXr11Mg

ENVELOPE ID:

rklnMXHJJGL-SkTMXr11Mg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Harven 49 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

71191a9877b0ec47c00761c0cfd3b278fcbced395298cb
5c6425976e9db6282dbf23b1620803f49948db9f2a348a
b1853c0f4a6943f106bfc5192d2b5bc103bc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	11.05.2026 22:46	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	11.05.2026 22:45	Low	IP: 2.69.156.123

* 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