

Årsredovisning

BRF Harvpinnen 6

769639-9620

Styrelsen för BRF Harvpinnen 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I april 2025 förvärvade föreningen fastigheten Harpinnen 6 med äganderätt i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är Av föreningens 64 lägenheter är 53 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt. Föreningen har en lokal som är upplåten med hyresrätt. Föreningen består av 74 medlemmar.

Årsavgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2026.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Sven Nolen	ledamot
Henrik Söderberg	ledamot, ordförande
Kalle Tiala	ledamot
Pernila Berglund	suppeant

Av föreningen vald revisor har varit Annika Swedbjör, Swedbjör revision AB..

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Fastigheten

Planer finns på att konvertera vindsutrymmet till bostadsrätter vilket dock ligger en bit fram i tiden.

Som nybildad förening har någon underhållsplan ännu inte upprättats.

Yttre fond

På grund av detta är föreningens första räkenskapsår så föreslås ingen avsättning till yttre fond

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412
Nettoomsättning	1 821	
Resultat efter finansiella poster	-1 047	
Soliditet %	76	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	648	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	18 090	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-213	
Räntekänslighet %	35	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	144	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	22 798	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68	

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter

Räntekänslighet = Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat	Totalt
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Insatsemission	132 793 879	9 261 785		142 055 664
Årets resultat			-1 047 185	-1 047 185
Belopp vid årets utgång	132 793 879	9 261 785	-1 047 185	141 008 479

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Årets resultat	-1 047 185
<i>Summa</i>	<i>-1 047 185</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Balanseras i ny räkning	-1 047 185
<i>Summa</i>	<i>-1 047 185</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 821 323	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 821 323	–
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 079 687	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-531 000	–
Summa rörelsekostnader		-1 610 687	–
Rörelseresultat		210 636	–
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 257 820	–
Summa finansiella poster		-1 257 820	–
Resultat efter finansiella poster		-1 047 184	–
Resultat före skatt		-1 047 184	–
Årets resultat		-1 047 184	–

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	172 892 852	–
Summa materiella anläggningstillgångar		172 892 852	–
Summa anläggningstillgångar		172 892 852	–
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 319	–
Summa kortfristiga fordringar		42 319	–
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 500 593	–
Summa kassa och bank		12 500 593	–
Summa omsättningstillgångar		12 542 912	–
SUMMA TILLGÅNGAR		185 435 764	–

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		132 793 879	–
Upplåtelseavgifter		9 261 785	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>142 055 664</i>	–
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 047 185	–
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 047 185</i>	–
Summa eget kapital		141 008 479	–
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 925 000	–
Summa långfristiga skulder		9 925 000	–
Kortfristiga skulder			
	6		
Kortfristig del av långfristiga skulder		33 961 328	–
Förskott på hyror och avgifter		192 919	–
Leverantörsskulder		301 345	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 693	–
Summa kortfristiga skulder		34 502 285	–
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 435 764	–

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	210 636	–
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	531 000	–
Räntenetto	-1 257 820	–
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-516 184</i>	<i>–</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	150 600	–
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	348 037	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 547	–
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 423 852	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 423 852	–
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	132 793 879	–
Upplåtelseavgifter	9 261 785	–
Upptagna lån	43 886 328	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185 941 992	–
Årets kassaflöde	12 500 593	–
Likvida medel vid årets slut	12 500 593	–

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	1 247 471	–
	Hysesintäkter bostäder	432 561	–
	Hysesintäkter lokaler	112 871	–
	Övriga intäkter	28 420	–
	Summa	1 821 323	–

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering och bredband/tv samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Elkostnader	36 200	–
	Värme	260 866	–
	Vatten och avlopp	52 174	–
	Renhållning	39 061	–
	Städning av trappor	67 500	–
	Fastighetsservice	36 250	–
	Reparationer och underhåll	85 706	–
	Hissar	20 394	–
	Försäkring	49 855	–
	Bredband	81 430	–
	Revisionsarvode	40 000	–
	Redovisningstjänster	80 315	–
	Överlåtelseavgifter	38 750	–
	Konsultarvoden och advokatkostnader	182 542	–
	Övriga kostnader	8 645	–
	Summa	1 079 688	–

Not 4	Avskrivningar
-------	---------------

Byggnad 0,67-4,5 procent, 20-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter genom komponentuppdelning och komponentbyte.

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Förändringar av anskaffningsvärden

Inköp	70 347 450	–
Utgående anskaffningsvärden	70 347 450	–

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar	-531 000	–
Utgående avskrivningar	-531 000	–

Ingående anskaffningsvärden mark

Inköp	103 074 402	–
Utgående nedskrivningar	103 074 402	–

Redovisat värde	172 890 852	–
------------------------	--------------------	----------

Not 6	Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------	------------	------------

SEB-banken, 3,32% Slutbetalningsdag 30-02-28	-4 962 500	–
SEB-banken, 3,08% Slutbetalningsdag 27-02-28	-4 962 500	–
SEB-banken, 2,75% Slutbetalningsdag 26-02-28	-33 961 328	–
	-43 886 328	–

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum. Under året har ett lån om 6 500 000kr slutbetalts.

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	44 412 062	–
------------------------	------------	---

Summa ställda säkerheter	44 412 062	–
---------------------------------	-------------------	----------

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-06-02

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Sven Nolen

Henrik Söderberg

Kalle Tiala

Min revisionsberättelse har lämnats

Annika Swedbjör
Godkänd revisor