

Årsredovisning

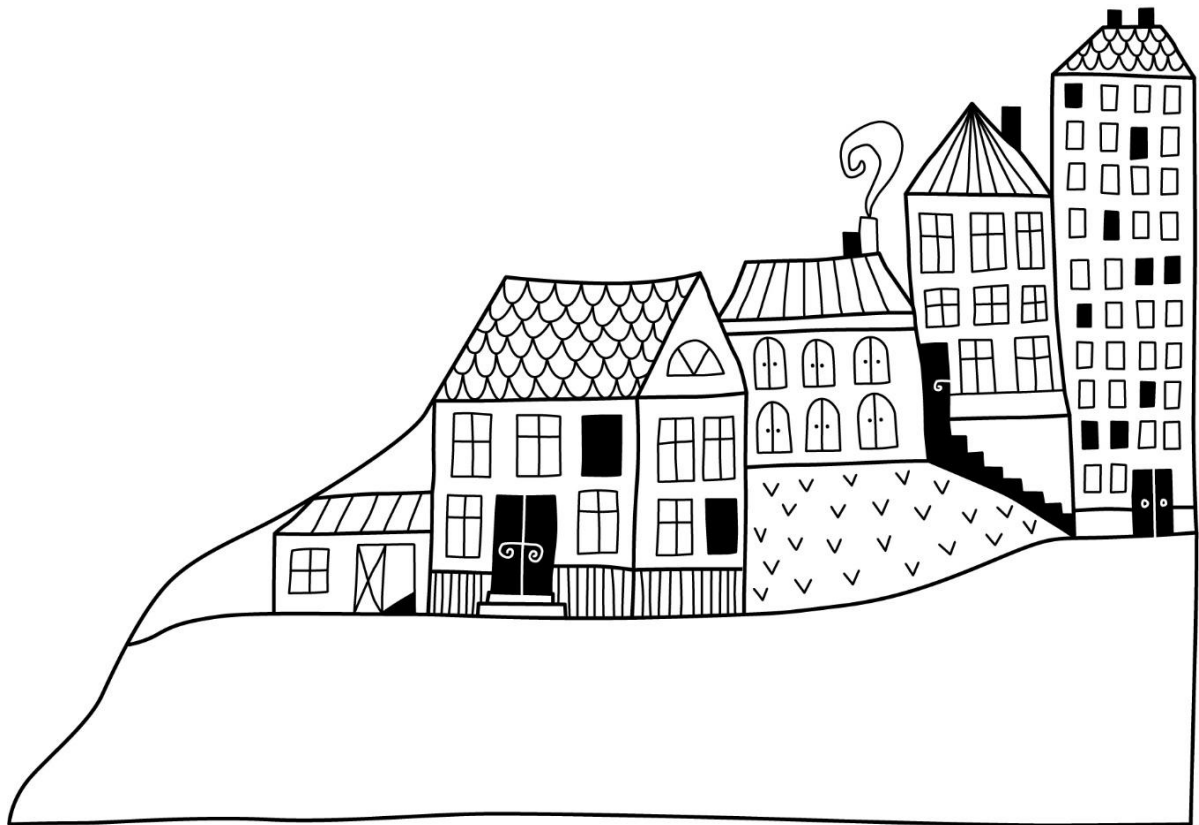
BRF Harvpinnen 8
Org nr: 714000-2200

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harvpinnen 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 8 i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Ringvägen 139 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	28
3 rum och kök	5
Vindsvåning	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea 644 m²

Total bostadsarea 2 197 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Städning allmänna utrymmen	Maries puts och städ
Service hissar	AB City Hiss Stockholm
Service tvättsuga	Söderkyl AB
Service fjärrvärmecentral	Energiekonomi AB
Service sopsugsanläggning	Envac Scandinavia AB
El (leverantör)	Energikundservice Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 195 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Underhållsplanen reviderades senast mars 2022 och sträcker sig till år 2042. Utifrån giltig underhållsplan visas ett underhållsbehov om 5 176 tkr för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Underhållsåtgärder exklusive komponentbyten uppgår till totalt 4 489 tkr fram till år 2042. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret därför gjorts med 300 tkr med hänsyn över alla planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan samt eventuella uppräknade kostnader på lång sikt.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll	45 600

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktor Stadler	Ordförande	2026
Marisa Bergljung	Ledamot	2026
Julia Rydstrand	Ledamot	2026
Alexander Suddek	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Maria Myrne	Suppleant	2026
Anna Cecilia Wessman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Dahl, Kvadrat Revision	Auktoriserad revisor	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 772	1 664	1 659	1 492	1 487
Resultat efter finansiella poster	-189	-303	2	-772	-56
Soliditet %	4	6	9	9	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	91	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	740	691	691	628	628
Energikostnad kr/kvm	259	248	219	192	189
Sparande kr/kvm	39	63	150	154	161
Skuldsättning kr/kvm	3 481	3 519	3 556	3 589	3 279
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 481	3 519	3 556	3 589	3 279
Räntekänslighet %	4,7	5,1	5,1	5,7	5,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen avslutar året med ett negativt resultat om 189 tkr. I resultatet ingår avskrivningar på materiella anläggningstillgångar om 229 tkr. Avskrivningar är ej likviditetspåverkande. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt 40 tkr. För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	603 300	945 000	349 184	-1 081 266	-302 645
Disposition enl. årsstämmobeslut				-302 645	302 645
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-45 600	45 600	
Årets resultat					-189 496
Vid årets slut	603 300	945 000	603 584	-1 638 311	-189 496

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 383 910
Årets resultat	-189 496
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 600
Summa	-1 827 806

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 827 806**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 772 263	1 664 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	9 992
Summa		1 772 443	1 674 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 214 112	-1 207 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 983	-170 770
Personalkostnader	Not 6	-75 303	-76 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-229 415	-229 415
Summa rörelsekostnader		-1 702 814	-1 684 343
Rörelseresultat		69 629	-10 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 157	18 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 281	-310 794
Summa finansiella poster		-259 124	-292 382
Resultat efter finansiella poster		-189 496	-302 645
Årets resultat		-189 496	-302 645

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 429 379	7 651 144
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	15 300	22 950
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		103 602	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 548 281	7 674 094
Summa anläggningstillgångar		7 548 281	7 674 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar	Not 10	91 614	90 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	157 371	120 542
Summa kortfristiga fordringar		249 005	211 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	561 805	741 430
Summa kassa och bank		561 805	741 430
Summa omsättningstillgångar		810 809	952 495
Summa tillgångar		8 359 090	8 626 590

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 548 300	1 548 300
Fond för yttre underhåll	603 584	349 184
Summa bundet eget kapital	2 151 884	1 897 484
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 638 310	-1 081 266
Årets resultat	-189 496	-302 645
Summa fritt eget kapital	-1 827 806	-1 383 910
Summa eget kapital	324 078	513 574
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 430 528
Summa långfristiga skulder	2 673 649	3 430 528
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 301 556
Leverantörsskulder	18 096	84 777
Skatteskulder	12 552	2 777
Övriga skulder	Not 14	15 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	277 401
Summa kortfristiga skulder	5 361 363	4 682 488
Summa eget kapital och skulder	8 359 090	8 626 590

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	69 629	-10 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	229 415	229 415
	299 044	219 153
Erhållen ränta	1 133	18 411
Erlagd ränta	-265 952	-312 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 225	-75 013
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 915	-16 464
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 556	-8 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 866	-99 508
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-103 602	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 602	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-84 890	-79 358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 890	-79 358
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-179 626	-178 866
Likvida medel vid årets början	741 430	920 296
Likvida medel vid årets slut	561 805	741 430

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Rättelse av fel i ingående balanser har gjorts mellan inbetalda insatser och upplåtelseavgifter, tidigare upplåtelseavgifter om 603 300 kr som numera redovisas som inbetalda insatser. Tidigare inbetalda insatser med belopp om 945 000 kr har nu justerats till upplåtelseavgifter. Justeringarna har inte påverkat föreningens resultat eller totala egna kapital.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	60
Fasad	Linjär	60
Stomme	Linjär	150
El-stammar	Linjär	50
Trapphus	Linjär	50
Värmeväxlare	Linjär	20
Hisskorg	Linjär	30
Fönster	Linjär	43
Ombyggnad källare	Linjär	15
Relining	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 623 768	1 517 544
Hyror, lokaler	128 964	127 068
Debiterad fastighetsskatt	6 696	6 696
Balkonginglasning	1 080	1 080
Övriga ersättningar	11 760	11 701
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Summa nettoomsättning	1 772 263	1 664 089

*I årsavgifterna ingår värme, vatten, el och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	9 992
Summa övriga rörelseintäkter	180	9 992

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-45 600	-212 080
Reparationer	-194 783	-75 336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 816	-73 370
Försäkringspremier	-95 787	-85 524
Kabel- och digital-TV	-67 017	-66 401
Serviceavtal	-16 966	-21 760
Obligatoriska besiktningar	-11 310	-10 959
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 362
Statuskontroll	-5 301	0
Förbrukningsinventarier	-11 174	-4 365
Vatten	-108 152	-97 483
Fastighetsel	-43 685	-36 706
Uppvärmning	-417 583	-410 989
Sophantering och återvinning	-35 316	-33 334
Förvaltningsarvode drift	-82 622	-77 892
Summa driftskostnader	-1 214 112	-1 207 560

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 060	-83 928
IT-kostnader	-11 293	-5 170
Övriga riskkostnader	0	-2 625
Arvode, yrkesrevisorer	-40 625	-37 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 100	-7 083
Kreditupplysningar	-3 054	-7 278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 760	-11 174
Kontorsmateriel	-4 008	-4 008
Telefon och porto	-2 835	-2 364
Konsultarvoden	0	-4 239
Bankkostnader	-2 999	-2 914
Övriga externa kostnader	-12 250	-2 863
Summa övriga externa kostnader	-183 983	-170 770

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-57 300
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-18 003	-18 298
Summa personalkostnader	-75 303	-76 598

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-191 908	-191 908
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 858	-29 858
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 650	-7 650
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-229 415	-229 415

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 061 590	10 061 590
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	447 864	447 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 245 754	11 245 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 442 834	-3 250 926
Standardförbättringar	-151 776	-121 918
	-3 594 609	-3 372 844
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-191 908	-191 908
Årets avskrivning standardförbättringar	-29 858	-29 858
	-221 766	-221 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 816 375	-3 594 609
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 429 379	7 651 144
Varav		
Byggnader	6 426 848	6 618 757
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	266 231	296 088
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 000 000	95 000 000
Lokaler	1 158 000	980 000
Totalt taxeringsvärde	98 158 000	95 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 576 000</i>	<i>27 398 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 582 000</i>	<i>68 582 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Markiser	38 250	38 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 250	38 250
Vid årets början		
Markiser	-15 300	-7 650
	-15 300	-7 650
Årets avskrivningar		
Markiser	-7 650	-7 650
	-7 650	-7 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 950	-15 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 300	22 950

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 614	90 503
Summa övriga fordringar	91 614	90 503

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 024	0
Förutbetalda försäkringspremier	102 069	95 787
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 765	21 765
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 560	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 728	2 990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 225	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 371	120 542

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	436 745	536 745
Transaktionskonto	125 059	204 685
Summa kassa och bank	561 805	741 430

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 647 194	7 732 084
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 941 021	-4 222 198
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 524	-79 358
Långfristig skuld vid årets slut	2 673 649	3 430 528

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,91%	2026-09-09	1 180 703,00	0,00	8 683,00	1 172 020,00
SBAB	2,74%	2026-04-16	729 375,00	0,00	7 500,00	721 875,00
SBAB	2,91%	2026-03-10	2 624 559,00	0,00	31 183,00	2 593 376,00
SBAB	2,86%	2026-09-25	458 750,00	0,00	5 000,00	453 750,00
SBAB	3,90%	2027-01-19	2 738 697,00	0,00	32 524,00	2 706 173,00
Summa			7 732 084,00	0,00	84 890,00	7 647 194,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi totalt SBAB lån om 4 941 021 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amorteringar på långfristiga skulder redovisas som kortfristig del, därför redovisar vi ytterligare 32 524 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	15 977	15 977
Summa övriga skulder	15 977	15 977

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 003	0
Upplupna räntekostnader	545	-1 784
Upplupna driftskostnader	0	4 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 470	0
Upplupna elkostnader	3 834	3 901
Upplupna vattenavgifter	18 069	16 261
Upplupna värmekostnader	56 398	54 124
Upplupna kostnader för renhållning	4 988	3 954
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	75 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	986	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 599	86 393
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 193	277 401

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-25.

Årsredovisningen undertecknas enligt det datum som framgår av elektronisk signatur.

Viktor Stadler,

Marisa Bergljung

Julia Rydstrand

Alexander Suddek

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision

BRF Harvpinnen 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Harvpinnen 8 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 2025 - v7 Final.pdf
Checksumma: 3385a5d65d1e6dd7c919d2e970bd89ef9af5b7623bb36d0cd256fb16dd0b7eab
Skickad: 2026-06-01 kl 10:54

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: VIKTOR STADLER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-01 kl 10:57



Digitalt signerad av: JULIA RYDSTRAND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-01 kl 14:01



Digitalt signerad av: Marisa Alicia Bergljung
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-01 kl 19:27



Digitalt signerad av: ALEXANDER SUDDEK
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-02 kl 00:17

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2026.



Digitalt signerad av: Johan Olof Magnusson Dahl
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-02 kl 05:56

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 8

Org.nr 714000-2200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 8 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 8s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 8 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 8 2025-12-31 (1).pdf
Checksumma: a179c77c4c7e6970a39e87e5d4947db3292184b5202f644ac334cfb28d7807bd
Skickad: 2026-06-01 kl 10:54

Signaturer



Digitalt signerad av: Johan Olof Magnusson Dahl
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-02 kl 05:56

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>