

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Harvpinnen 8
Org nr: 714000-2200





Verksamhetsberättelse 2024/2025

Året har varit ett händelserikt och engagerande år för Harvpinnen 8.

En av de mer *oväntade* händelserna inträffade tidigt under styrelsens mandatperiod: en måsfamilj hade av misstag blivit instängd på vår innergård. Med hjälp av Fågelskyddsgruppen och i samarbete med våra grannar kunde situationen lösas på ett djurvänligt sätt – en insats som visade på styrkan i vår gemenskap!

En av årets största investeringar var det planerade underhållet av våra trapphusfönster. Detta arbete var en viktig del i att bevara fastighetens skick och värde. Utöver detta har styrelsen hanterat ett antal oplanerade underhållsåtgärder, såsom reparation av puts på kungsbalkong, samt besiktning och åtgärd av mindre vattenläckor hos boende.

Under året genomfördes även en besiktning av fastighetens skiffertak i samarbete med en extern firma. Resultatet var glädjande – med vissa underhållsinsatser kan takets livslängd förlängas med 5–10 år, något som är extra värdefullt i dessa tider av ökade kostnader.

Ekonomiskt har föreningen klarat årets utgifter väl tack vare en stabil ekonomi. Inför budgetarbetet för 2025 tog styrelsen höjd för de ökade kostnader för service och underhåll som tydligt återspeglas i årsredovisningen, och höjde årsavgiften. Højningen är nödvändig för att undvika ett negativt kassaflöde.

Under året har vi även tagit ytterligare steg för att minska vårt klimatavtryck. Tillsammans med Stockholms stad har vi infört obligatorisk sortering av matavfall, vilket nu sker med hjälp av gröna plastpåsar. En liten insats som gör stor skillnad för miljön!

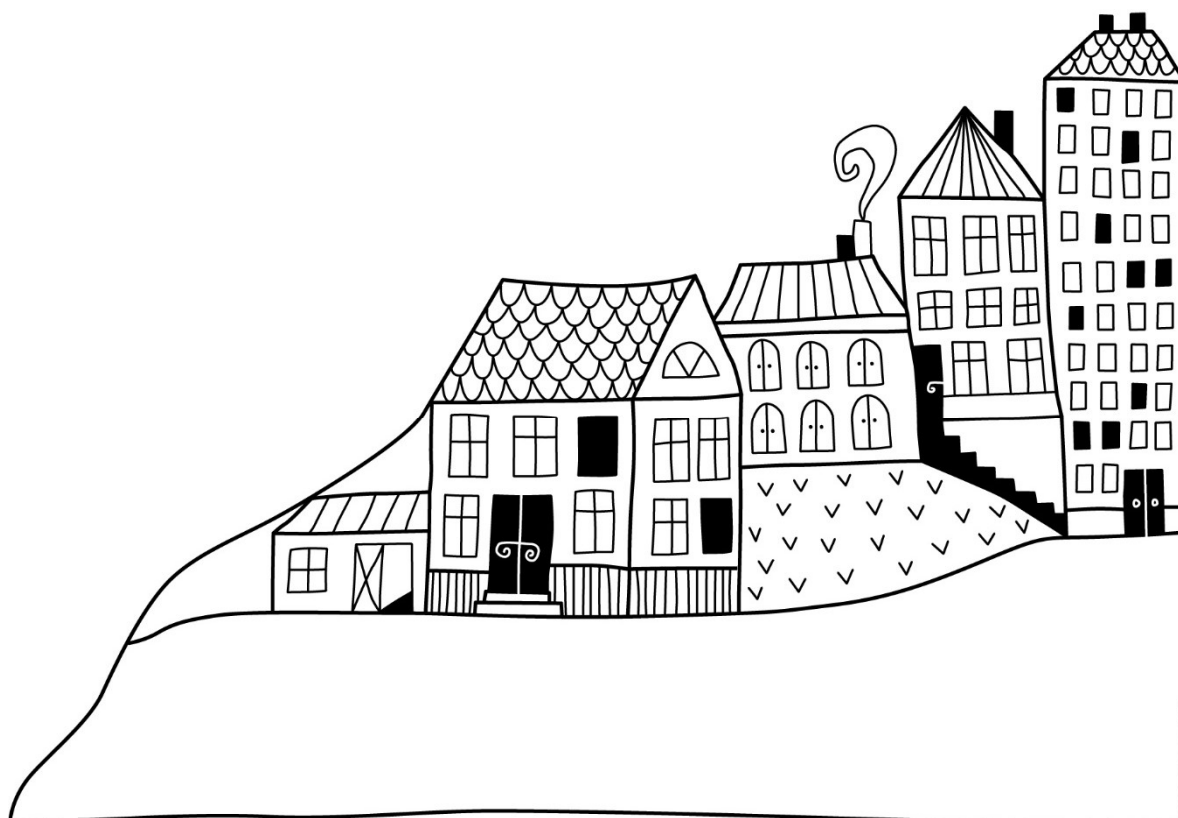
Avslutningsvis vill vi rikta ett varmt tack till alla medlemmar för ert engagemang – och ett särskilt tack till er som är aktiva i våra arbetsgrupper. Det är vårt gemensamma ansvarstagande som är grundstenen i vår fina förening, och det är verkligen glädjande att se detta ta form i till exempel välkomstkommittén, gårdsgruppen, bastugruppen med flera. Vi ser fram emot ännu ett år tillsammans på Ringvägen!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harvpinnen 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 229 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -73 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 8 i Stockholms kommun. 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	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	28
3 rum och kök	5
Vindsvåning	1

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	644 m ²
Total bostadsarea	2 197 m ²



Avtal

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 75 tkr och planerat underhåll för 212 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: Utifrån giltig underhållsplan visas ett underhållsbehov om 5 606 tkr för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Enligt föreningens stadgar så skall föreningen reservera minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Detta motsvarar en summa om 288 tkr med gällande fastighetstaxering. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (1 365 kr/m²)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fönster	212 080



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Izabel Östgren	Ordförande	2025
Daniel Kristensen	Ledamot	2025
Lidia Peterson	Ledamot	2025
Henrik Hellström	Ledamot	2025 – Avgått oktober 2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Larsson	Suppleant	2025
Patrick Jonshult	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benjamin Henriksson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Riikka Hoppu		2025
Beatrice von Troil		2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

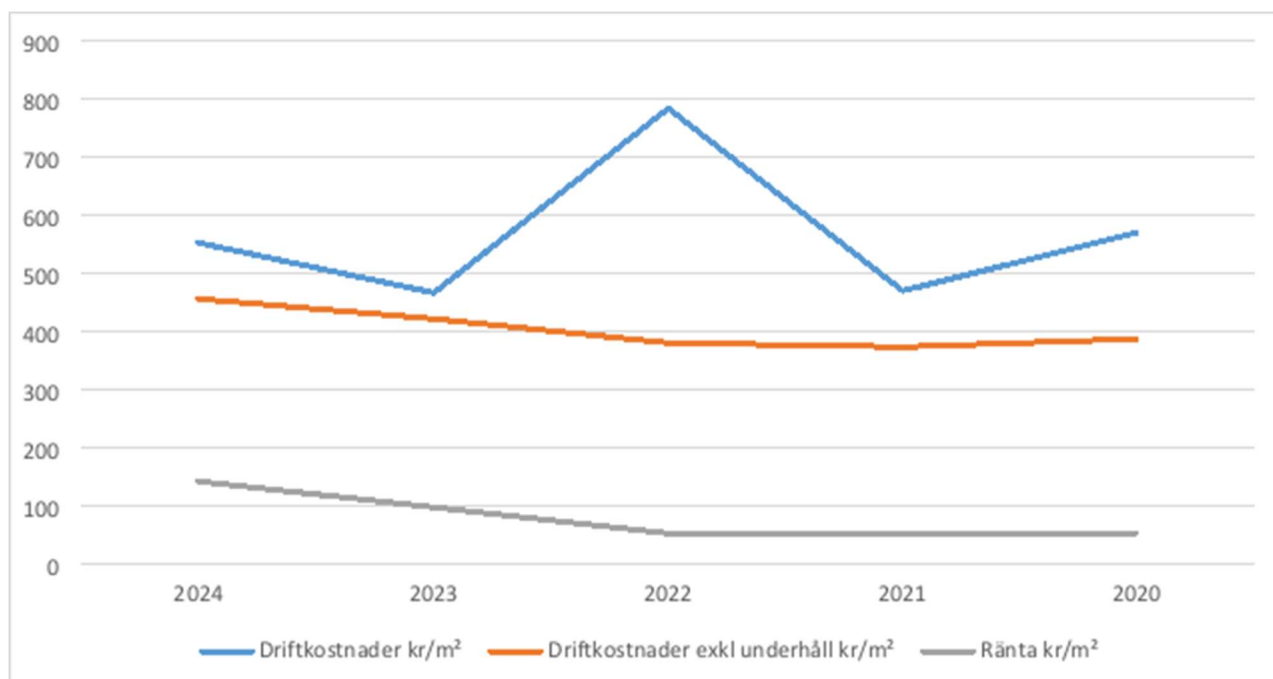
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 664	1 659	1 492	1 487	1 479
Resultat efter finansiella poster	-303	2	-772	-56	-260
Soliditet %	6	9	9	17	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	691	691	628	628	628
Driftkostnader kr/kvm	550	466	782	470	568
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	453	421	377	370	387
Energikostnad kr/kvm	248	215	192	189	171
Sparande kr/kvm	63	148	154	161	150
Skuldsättning kr/kvm	3 519	3 493	3 589	3 279	3 305
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 519	3 493	3 589	3 279	3 305
Räntekänslighet %	5,1	5,1	5,7	5,2	5,3



Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat med 303 tkr jämfört med föregående år då resultatet blev positivt med 2 tkr. Detta beror till största del på ökade driftkostnader, som till exempel värme och vatten, men även ökade räntekostnader. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7 % från januari 2025.

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.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	945 000	603 300	261 264	-995 041	1 695
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 695	-1 695
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-212 080	212 080	
Årets resultat					-302 645
Vid årets slut	945 000	603 300	349 184	-1 081 266	-302 645

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-993 346
Årets resultat	-302 645
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	212 080
Summa	-1 383 910

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 383 910**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 664 089	1 658 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 992	8 355
Summa		1 674 081	1 667 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 207 560	-1 023 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 770	-146 879
Personalkostnader	Not 6	-76 598	-67 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-229 415	-229 415
Summa rörelsekostnader		-1 684 343	-1 467 817
Rörelseresultat		-10 262	199 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 411	15 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 794	-212 656
Summa finansiella poster		-292 382	-197 568
Resultat efter finansiella poster		-302 645	1 695
Årets resultat		-302 645	1 695



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 651 144	7 872 910
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	22 950	30 600
Summa materiella anläggningstillgångar		7 674 094	7 903 510
Summa anläggningstillgångar		7 674 094	7 903 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar	Not 10	90 503	89 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 542	105 114
Summa kortfristiga fordringar		211 065	194 601
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	741 430	920 296
Summa kassa och bank		741 430	920 296
Summa omsättningstillgångar		952 495	1 114 897
Summa tillgångar		8 626 590	9 018 407



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 548 300	1 548 300
Fond för yttre underhåll	349 184	261 264
Summa bundet eget kapital	1 897 484	1 809 564
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 081 266	-995 041
Årets resultat	-302 645	1 695
Summa fritt eget kapital	-1 383 910	-993 346
Summa eget kapital	513 574	816 218
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 430 528
Summa långfristiga skulder		3 430 528
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 301 556
Leverantörsskulder		84 777
Skatteskulder		2 777
Övriga skulder	Not 14	15 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	277 401
Summa kortfristiga skulder		4 682 488
Summa eget kapital och skulder	8 626 590	9 018 407



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-10 262	199 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	229 415	229 415
	219 153	428 678
Erhållen ränta	18 411	15 087
Erlagd ränta	-312 578	-212 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 013	231 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 464	-6 700
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 030	6 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 508	231 323
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-38 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-79 358	-74 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79 358	-74 247
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-178 866	118 826
Likvida medel vid årets början	920 296	801 470
Likvida medel vid årets slut	741 430	920 296



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.

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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 517 544	1 517 544
Hyror, lokaler	127 068	119 700
Debiterad fastighetsskatt-	6 696	6 696
Balkonginglasning	1 080	1 080
Övriga ersättningar	11 701	13 705
Summa nettoomsättning	1 664 089	1 658 725

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	8 355
Övriga rörelseintäkter	9 992	0
Summa övriga rörelseintäkter	9 992	8 355

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-212 080	-99 300
Reparationer	-75 336	-81 805
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 370	-71 771
Försäkringspremier	-85 524	-71 758
Kabel- och digital-TV	-66 401	-65 282
Serviceavtal	-21 760	-31 262
Obligatoriska besiktningar	-10 959	-4 076
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 362	-1 341
Förbrukningsinventarier	-4 365	-17 971
Vatten	-97 483	-81 166
Fastighetsel	-36 706	-38 532
Uppvärmning	-410 989	-361 571
Sophantering och återvinning	-33 334	-20 207
Förvaltningsarvode drift	-77 892	-77 658
Summa driftskostnader	-1 207 560	-1 023 699

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 928	-80 795
IT-kostnader	-5 170	-2 805
Övriga riskkostnader	-2 625	0
Arvode, yrkesrevisorer	-37 125	-36 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 083	0
Kreditupplysningar	-7 278	-1 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 174	-14 228
Kontorsmateriel	-4 008	0
Telefon och porto	-2 364	-2 836
Konsultarvoden	-4 239	0
Bankkostnader	-2 914	-2 647
Övriga externa kostnader	-2 863	-5 418
Summa övriga externa kostnader	-170 770	-146 879

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-18 298	-15 324
Summa personalkostnader	-76 598	-67 824

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-191 908	-191 908
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 858	-29 858
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 650	-7 650
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-229 415	-229 415

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 061 590	10 061 590
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	447 864	447 864
	11 245 754	11 245 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 250 926	-3 059 018
Standardförbättringar	-121 918	-92 060
	-3 372 844	-3 151 078
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	-3 594 609	-3 372 843
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 651 144	7 872 911
Varav		
Byggnader	6 618 757	6 810 665
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	296 088	325 946
Taxeringsvärden		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	980 000	980 000
Totalt taxeringsvärde	95 980 000	95 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 398 000</i>	<i>27 398 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 582 000</i>	<i>68 582 000</i>

Not 9 Inventarier, och verktyg

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Markiser	38 250	0
	38 250	0
Årets anskaffningar		
Markiser	0	38 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	38 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Markiser	-7 650	0
	-7 650	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning markiser	-7 650	-7 650
	-7 650	-7 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 300	-7 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 950	30 600

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	90 503	89 467
Summa övriga fordringar	90 503	89 467

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 787	85 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 765	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 600
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 990	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 990
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 542	105 114

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	536 745	520 211
Transaktionskonto	204 685	400 085
Summa kassa och bank	741 430	920 296

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 732 084	7 811 442
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 222 198	-7 007 820
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 358	-74 247
Långfristig skuld vid årets slut	3 430 528	729 375

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-03-08	2 653 359,00	-2 646 372,00	6 987,00	0,00
SBAB	3,61%	2025-09-09	1 188 717,00	0,00	8 014,00	1 180 703,00
SBAB	3,90%	2024-09-25	463 750,00	-460 000,00	3 750,00	0,00
SBAB	3,56%	2025-09-25	0,00	460 000,00	1 250,00	458 750,00
SBAB	3,61%	2025-03-10	0,00	2 646 372,00	21 813,00	2 624 559,00
SBAB	2,74%	2026-04-16	736 875,00	0,00	7 500,00	729 375,00
SBAB	3,90%	2027-01-19	2 768 741,00	0,00	30 044,00	2 738 697,00
Summa			7 811 442,00	0,00	79 358,00	7 732 084,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lånen som sätts om 2025 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

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	15 977	15 977
Summa övriga skulder	15 977	15 977

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-1 784	0
Upplupna driftskostnader	4 250	0
Upplupna elkostnader	3 901	4 261
Upplupna vattenavgifter	16 261	13 030
Upplupna värmekostnader	54 124	55 832
Upplupna kostnader för renhållning	3 954	3 179
Upplupna revisionsarvoden	35 000	33 500
Upplupna styrelsearvoden	75 303	68 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 393	131 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 401	309 861



Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 954 000	7 954 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Izabel Östgren

Daniel Kristensen

Lidia Peterson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546499584

Dokument

231751 ÅR 2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-05-12 12:10:11 CEST (+0200) av Jonas
Linde (JL)

Färdigställt 2025-05-12 16:55:28 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Izabel Östgren (IÖ)

izabelostgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Izabel Östgren"

Signerade 2025-05-12 12:37:11 CEST (+0200)

Daniel Kristensen (DK)

daniel0kristensen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Ivar Kristensen"

Signerade 2025-05-12 12:39:24 CEST (+0200)

Lidia Peterson (LP)

lidia.peterson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LIDIA PETERSON"

Signerade 2025-05-12 13:01:07 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2025-05-12 16:55:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546499584

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Harvpinnen 8, org. nr 714000-2200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Harvpinnen 8 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Harvpinnen 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Undertecknare

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-12 14:59:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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

