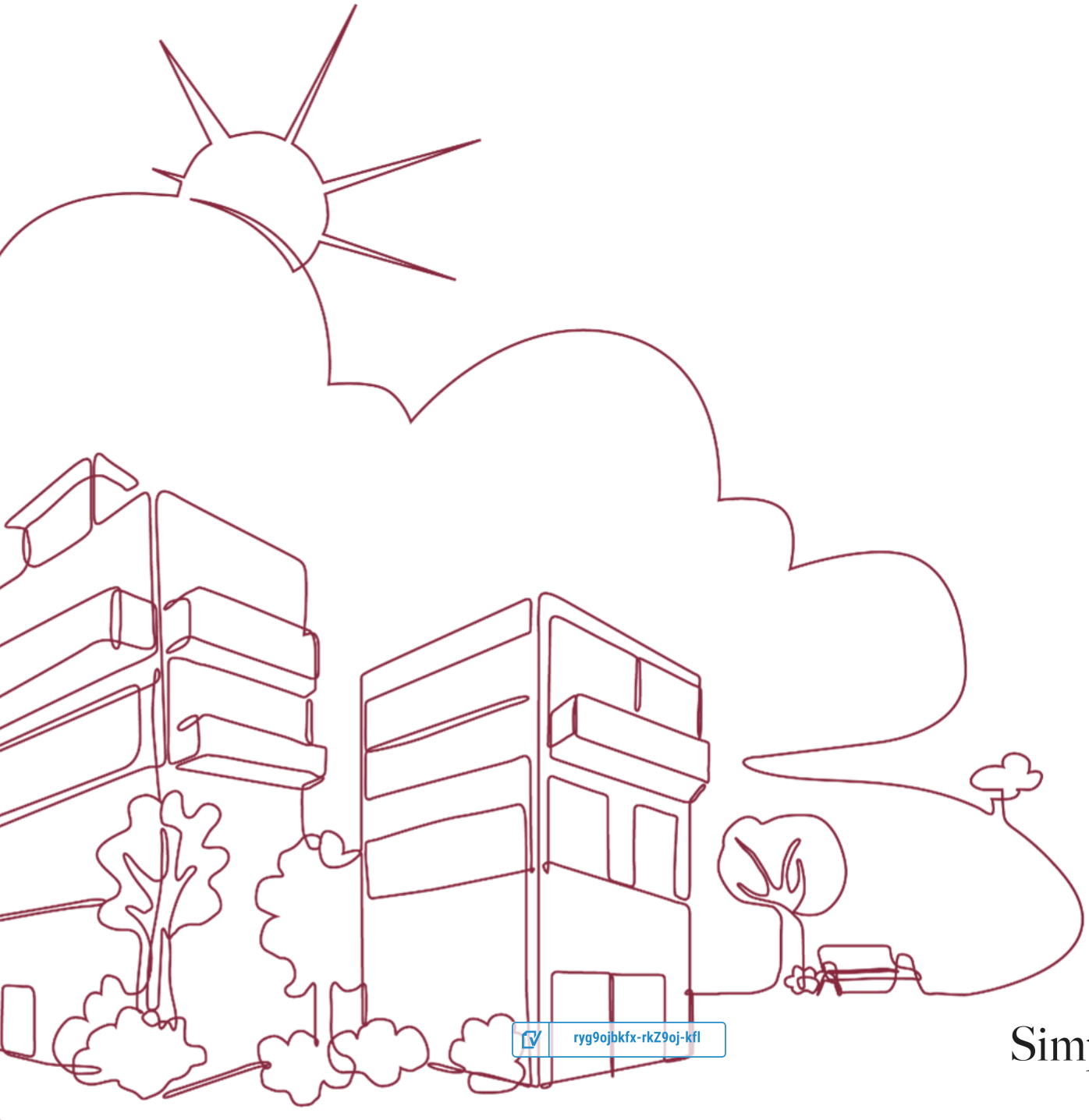
Årsredovisning 2025
Brf Harven 55

769606-8761



ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 55

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 17**

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14 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 55 (byggår 1929)	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 198 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Burcher	Ledamot
Oliver Carlos Andrés Goreng	Ordförande
Kajsa Kristina Holmberg	Sekreterare
Maria Christina Friborg	Ledamot
Matilda Jonasson	Ledamot

Valberedning

Pontus Rudolfsso
Hanna Ek

Firmateckning

Firman Tecknas av styrelsen

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Revisorer

Sebastian Lexander	Revisor
Joakim Mattsson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1995 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Utförda historiska underhåll

1995-1996
- Stambyte
- Byte elstigar

2006
- Renovering av tvättstuga

2007
- Golvslipning trapphuset

2011
- Renovering fasad (även 1996)
- Byggdes balkonger mot gården

2012
- Renovering tak

2015-2018
- Renovering fönster (även 2007)

2017
- Taksäkerhet uppdaterad
- Radonmätning

2018
- Byte av värmeväxlare

2019-2020
- Genomgång och renovering ventilationskanaler

2021
- OVK

2022
- Motor på porten
- Rensning av träd på innergård
- Ståldörrar i källare

2023
- Indragning fiber
- Stamspolning (även 2009, 2017)
- Ommålning av taket
- Underhåll av hiss (även 2022)
- Byte av vattenstegringspump

2024
- Översyn och ev uppgradering av armaturer trapphus
- Byte källardörr mot gatan

Planerade underhåll

2026
- Renovering av Fönster

Avtal med leverantörer

Boappa	SBAB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fiber	Ownit
Hemsida	Webbsupport
Nycklar, underhåll port	Låssnabben AB
Snöskottning	Takjour entreprenad AB
Sop- och matavfallshantering	Stockholm vatten och avlopp
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Underhåll hiss	Stockholms hiss & elteknik AB
VVS	ADE Installationer AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Ny försäkring har tecknats via Leif Bolander & CO AB

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 024 989	1 038 906	924 582	844 392
Resultat efter fin. poster	-70 937	-175 961	-362 676	-241 651
Soliditet (%)	82	82	83	83
Yttre fond	251 581	100 781	160 781	113 891
Taxeringsvärde	60 000 000	62 000 000	62 000 000	62 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	816	735	665
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	90,8	90,0	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 457	3 457	3 457	3 457
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 339	3 339	3 339	3 339
Sparande / kvm totalyta, kr	123	64	3	12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	85	58	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	196	194	178	162
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	40	31	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	317	318	268	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	5,06	4,42	1,26
Räntekänslighet (%)	4,25	4,24	4,71	5,20

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

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

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
Årets negativa resultat förklaras främst av avskrivningar, vilka är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt ett sparande som bedöms vara tillräckligt för att möta framtida underhållsbehov enligt nuvarande plan. Det finns en beslutad samt registrerad avgiftshöjning om 2,5% från 1 Januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 876 641	-	-	21 876 641
Upplåtelseavgifter	2 569 878	-	-	2 569 878
Fond, yttre underhåll	100 781	-	150 800	251 581
Reservfond	70 311	-	-	70 311
Balanserat resultat	-4 778 802	-175 961	-150 800	-5 105 563
Årets resultat	-175 961	175 961	-70 937	-70 937
Eget kapital	**19 662 848**	**0**	**-70 937**	**19 591 910**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 105 563
Årets resultat	-70 937
Totalt	**-5 176 501**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	186 000
Balanseras i ny räkning	-5 362 501
	-5 176 501

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	1 024 989	1 038 906
Övriga rörelseintäkter	3	1 999	271
Summa rörelseintäkter		**1 026 988**	**1 039 177**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-617 279	-640 863
Övriga externa kostnader	9	-102 269	-102 011
Personalkostnader	10	-52 564	-52 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 872	-217 533
Summa rörelsekostnader		**-989 984**	**-1 012 972**
RÖRELSERESULTAT		**37 004**	**26 205**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-108 060	-202 580
Summa finansiella poster		**-107 941**	**-202 166**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-70 937**	**-175 961**
ÅRETS RESULTAT		**-70 937**	**-175 961**

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	22 916 638	23 114 950
Maskiner och inventarier	13	153 969	173 529
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 070 607**	**23 288 479**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**23 070 607**	**23 288 479**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 515	5 570
Övriga fordringar	14	3 778	20 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 850	59 333
Summa kortfristiga fordringar		**38 143**	**85 826**
Kassa och bank			
Kassa och bank		691 822	506 904
Summa kassa och bank		**691 822**	**506 904**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**729 965**	**592 730**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 800 572**	**23 881 209**

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 446 519	24 446 519
Uppskrivningsfond		70 311	70 311
Fond för yttre underhåll		251 581	100 781
Summa bundet eget kapital		**24 768 411**	**24 617 611**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 105 563	-4 778 802
Årets resultat		-70 937	-175 961
Summa fritt eget kapital		**-5 176 501**	**-4 954 763**
SUMMA EGET KAPITAL		**19 591 910**	**19 662 848**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		42 154	39 938
Skatteskulder		5 968	3 054
Övriga kortfristiga skulder		-4 268	-486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	164 808	175 855
Summa kortfristiga skulder		**4 208 662**	**4 218 361**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 800 572**	**23 881 209**

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**37 004**	**26 205**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	217 872	217 533
	254 876	**243 738**
Erhållen ränta	119	414
Erlagd ränta	-126 446	-185 816
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**128 549**	**58 336**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 683	30 484
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 687	-4 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**184 919**	**84 340**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-13 524
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-13 524**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**184 919**	**70 816**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**506 904**	**436 088**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**691 822**	**506 904**

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 55 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 %
Installationer	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	903 756	903 756
Övriga årsavgifter	4 854	4 584
Hyresintäkter, bostäder	81 399	78 456
Övriga intäkter	34 980	52 110
Summa	**1 024 989**	**1 038 906**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Övriga intäkter	2 000	270
Summa	**1 999**	**271**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	38 034	36 363
Besiktning och service	10 709	6 983
Trädgårdsarbete	925	0
Snöskottning	8 749	1 251
Summa	**58 417**	**44 597**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 469	26 008
Tvättstuga	2 991	0
Dörrar och lås/porttele	3 491	0
Rep Värme	6 819	0
Hissar	7 531	892
Summa	**23 301**	**26 900**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	35 200
Summa	**0**	**35 200**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	90 629	101 909
Uppvärmning	234 223	232 004
Vatten	54 383	47 448
Sophämtning	28 314	25 349
Summa	**407 549**	**406 710**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 935	37 526
Kabel-TV	33 633	39 400
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Summa	**128 012**	**127 456**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 601	1 601
Övriga förvaltningskostnader	20 382	25 307
Revisionsarvoden	24 250	21 875
Ekonomisk förvaltning	55 037	53 228
Summa	**102 269**	**102 011**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 999	40 000
Sociala avgifter	12 565	12 565
Summa	**52 564**	**52 565**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108 060	202 580
Summa	**108 060**	**202 580**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 390 825	26 390 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**26 390 825**	**26 390 825**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 275 875	-3 077 563
Årets avskrivning	-198 312	-198 312
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 474 187**	**-3 275 875**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**22 916 638**	**23 114 950**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 560 159*	*6 560 159*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	37 000 000
Summa	**60 000 000**	**62 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 507	222 983
Årets inköp	0	13 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**236 507**	**236 507**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 978	-43 757
Årets avskrivning	-19 560	-19 221
Utgående ackumulerad avskrivning	**-82 538**	**-62 978**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**153 969**	**173 529**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 778	20 923
Summa	**3 778**	**20 923**

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 749
Försäkringspremier	13 332	38 993
Kabel-TV	2 759	3 284
Förvaltning	13 759	13 307
Summa	**29 850**	**59 333**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,69 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,69 %	2 000 000	2 000 000
Summa			**4 000 000**	**4 000 000**
Varav kortfristig del			4 000 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 735	29 964
El	9 118	9 411
Vatten	9 081	8 023
Uppl kostn renhållningsavg	4 719	4 168
Utgiftsräntor	0	18 386
Förutbetalda avgifter/hyror	88 155	84 903
Beräknat revisionsarvode	23 000	21 000
Summa	**164 808**	**175 855**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Stockholm

Oliver Carlos Andrés Goreng
Ordförande

Kajsa Kristina Holmberg
Sekreterare

Daniel Burcher
Ledamot

Maria Christina Friborg
Ledamot

Matilda Jonasson
Ledamot

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

Sebastian Lexander
Revisor

ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.05.2026 11:53

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 13.05.2026 09:43

DOCUMENT ID:
rkZ9oj-kfl

ENVELOPE ID:
ryg9ojbkfx-rkZ9oj-kfl

DOCUMENT NAME:
Brf Harven 55, 769606-8761 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
cda633e6b35b3ee7f8fb005ebad441d8a55b81890036174ec021d060690678a8e33b0161c3e9cce35e810c7e75352d5d09d603d7cb0783b575f15b149e5f7bed

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. OLIVER CARLOS ANDRÉS GORENG	**Signed**	**13.05.2026 10:16**	**eID**	**Swedish BankID**
gorengs@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 09:51	Low	IP: 172.225.69.154
2. DANIEL ANTHONY BURCHER	**Signed**	**13.05.2026 13:27**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.burcher@icloud.com	Authenticated	13.05.2026 13:26	Low	IP: 130.236.88.24
3. KAJSA HOLMBERG	**Signed**	**13.05.2026 19:51**	**eID**	**Swedish BankID**
kajsa.holmb@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 10:09	Low	IP: 193.181.188.20
4. MATILDA JONASSON	**Signed**	**15.05.2026 14:46**	**eID**	**Swedish BankID**
matilda_jonasson@live.se	Authenticated	13.05.2026 20:06	Low	IP: 37.46.177.8
5. MARIA CHRISTINA FRIBORG	**Signed**	**15.05.2026 17:20**	**eID**	**Swedish BankID**
cfriborgprivat@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 17:20	Low	IP: 95.203.14.144
6. Sebastian Lexander	**Signed**	**17.05.2026 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
sebastian.lexander@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.05.2026 11:48	Low	IP: 94.191.136.2

* 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 55

Org.nr 769606-8761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harven 55 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Harven 55:s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

HyW5oj-yzx-rye-qsjW1fg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harven 55 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tilllkommande 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

HyW5oj-yzx-rye-qsjW1fg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.05.2026 11:52

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 13.05.2026 09:43

DOCUMENT ID:
rye-qsjW1fg

ENVELOPE ID:
HyW5oj-yzx-rye-qsjW1fg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Harven 55 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
c64a0463561c896536adde5a2d16b457fc1a9660c1959688d364ca8dcc78a0104a4e1269cd4f4e0a7af2cc50e6e2f9b45f9a435f8c514c98cc8398c5000900b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	17.05.2026 11:52	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.05.2026 11:48	Low	IP: 94.191.136.2

* 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