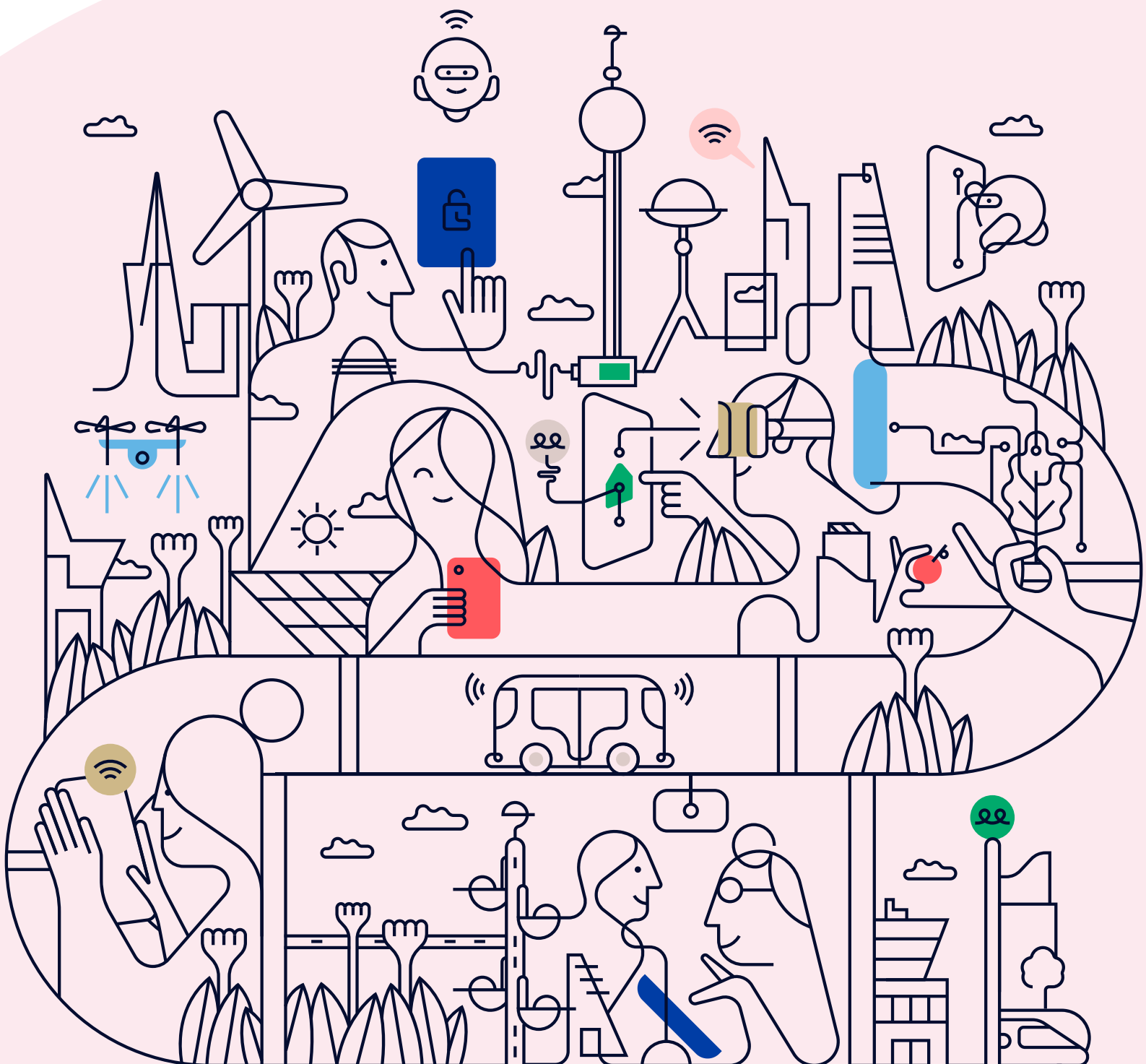




Välkommen till årsredovisningen för Brf Harmoni

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harmoni 12	1956	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 554 kvm och 1 lokal om 169 kvm. Byggnadernas totalyta är 1813 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Forsberg	Ordförande
Ricardo Mancilla Munoz	Styrelseledamot
Josefine Lundin	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Omläggning av tak
- 2003** ● Renovering av balkonger
- 2004-2005** ● Tvättstuga - Ny torktumlare samt en ny tvättmaskin
- 2006** ● Omdränering
- 2007** ● Tak över entréer
Byte av en tvättmaskin
- 2008** ● Grunden ommålad, utvändig sockel
Byte av en tvättmaskin
Byte av motorvärmare uttag
PCB kontroll - Våren
- 2009** ● Dagvatten ledningar genomspolad - Hösten
Nya strömbrytare i alla trapphus
Takfot och fasadplåtar målade
Nytt lås till uthyrd lokal
Nya elledningar , lysrör till uthyrningslokal - Lokal som Tjänst i kubik har hyrt
Ny entrédörr till källarlokalen
Nytt lyse + nya jordade ledningar, vindarna
- 2009-2010** ● Kodlås, ytterdörr samt källare
- 2010** ● Tjänst i Kubik hyr lokalen i källaren
Beslut om att börja sopsortera matavfall, vilket resulterar i lägre kostnader för föreningen
Akustikplattor i trapphusen
Kodlås även på källardörr på gavel till fastigheten
Uppfräschning av samlingsrum/pingisrum - hösten
Nya armaturer och sensorstyrt lyse i trapphus
- 2011** ● Renovering av tvättstuga och torkrum
Renovering av källarfönster
Sensorstyrda lampor i källaren
Spolning av alla avlopp - hösten
Fasadbelysning på innergård - genomförd under hösten
- 2012** ● Bastumodul köptes in - hösten
Ytterområde, blomkrukor, parkbänkar - våren
Ytterområde, bygge av grillplats, möbler till grillplats - våren
Åtgärdat golvfogarna i trapphusen - hösten

- 2013** ● Målat och Oljat utemöbler
Relaxavdelning - löpande klar 2017
Dräneringspump källargång
Askkoppar & soptunna
Målat källartrappan yttre
Oljat sopskåp
Parkeringsplats, asfaltering, linjemålning - sommaren
Besiktning av balkonger
- 2014** ● Ljussensorer cykelrum & vindar - genomförande 2014-2018
Installera system i tvättstuga - våren
Byte av taggar
Monterat nya innerdörrar i uthyrningslokal och relaxlokalen
Målat golvet i källargången - sommaren
Kaklat och målat i entré och uthyrningsrum - sommaren
Monterat vattenutkastare till stuprännor - hösten
- 2015** ● Inhandling av bubbelpool
Trädfällning
Byte av lås cylindrar garage
Underhåll/asfaltering av gården
- 2015-2016** ● Påbörjat relaxavdelningen
- 2015-2017** ● Framtagning av underhållsplan
- 2016** ● Vattenukastare alla stuprör
Okulär besiktning av balkonger
Luftat element, byte termostat - vissa lägenheter
- 2017** ● Upprätta en fullständig underhållsplan - genomförande 2017
- 2019** ● Byte av fjärrvärmeanläggning - 2018-2020
- 2020** ● OVK besiktning genomförd
Ny grill till uteplats
- 2022-2023** ● Omkoppling av el samt byte kontakter, brytare och lamparmaturer matkällare
- 2023** ● Byte av låscylindrar källarlokar
Byte avfuktare för torkrum
Byte stativ/fot på tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av hängrännor, snörasskydd, takfot, stuprör och måla takfot
Byte av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	3T Entreprenad AB
Teknisk förvaltning	Nisses
Trappstäd	Sundsvall-Timrå miljövård
Underhåll tvättstuga	Kehab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har haft ett pågående ärende med jurist samt kronofogden gällande ett avhysningsärende utav bostadsrätтинnehavare som inte har fullgjort sina betalningar till föreningen.

Dessutom kan de ökade kostnaderna inom föreningen tillskrivas inflationen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3,5% och 2024-03-01 med 4,5%.

Förändringar i avtal

Vi byter ekonomisk förvaltare år 2025 till Nisses.

Vi ingick ett grupp avtal hos Tele2 för bredband.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 343 299	1 241 600	1 215 996	1 208 247
Resultat efter fin. poster	-286 610	-168 947	-55 429	68 927
Soliditet (%)	33	44	47	49
Yttre fond	2 028 872	1 825 872	1 699 997	1 496 997
Taxeringsvärde	11 595 000	11 595 000	11 595 000	9 832 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	765	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	95,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	452	463	475	487
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	387	397	407	439
Sparande per kvm totalyta, kr	28	0	114	142
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	45	39	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	168	155	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	55	39	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	319	268	233	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	3,24	-	-
Räntekänslighet (%)	0,55	0,61	-	-

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

Pga en hyresgäst som inte har betalat hyresavin på över två år och lägenheten stått tom och gör fortfarande.

Vi har haft en jurist inkopplad och har nu fått hyresgästen avhyst. Vilket också är en stor kostnad för föreningen. Samt pga utav inflationen så har det blivit ökade kostnader. Vi i föreningen hoppas att få lägenheten såld med en ny hyresmedlem. Hyrorna har även höjts med 10 % 2025

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	66 263	-	-	66 263
Fond, yttre underhåll	1 825 872	-	203 000	2 028 872
Balanserat resultat	-944 333	-168 947	-203 000	-1 316 280
Årets resultat	-168 947	168 947	-286 610	-286 610
Eget kapital	778 856	0	-286 610	492 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 113 280
Årets resultat	-286 610
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
Totalt	-1 602 889
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	181 590
Balanseras i ny räkning	-1 421 299

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 343 299	1 241 600
Summa rörelseintäkter		1 343 299	1 241 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 248 161	-1 072 600
Övriga externa kostnader	8	-167 029	-122 544
Personalkostnader	9	-47 045	-40 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 600	-168 970
Summa rörelsekostnader		-1 618 835	-1 404 853
RÖRELSERESULTAT		-275 535	-163 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 107	17 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29 181	-23 680
Summa finansiella poster		-11 074	-5 694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 610	-168 947
ÅRETS RESULTAT		-286 610	-168 947

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	292 158	448 758
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		292 158	448 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 158	448 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 144	62 386
Övriga fordringar	13	936 818	1 253 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 529	0
Summa kortfristiga fordringar		1 100 491	1 316 159
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 471	0
Summa kassa och bank		93 471	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 193 962	1 316 159
SUMMA TILLGÅNGAR		1 486 120	1 764 917

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 263	66 263
Fond för yttre underhåll		2 028 872	1 825 872
Summa bundet eget kapital		2 095 135	1 892 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 316 280	-944 333
Årets resultat		-286 610	-168 947
Summa fritt eget kapital		-1 602 889	-1 113 280
SUMMA EGET KAPITAL		492 246	778 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	683 440	701 664
Summa långfristiga skulder		683 440	701 664
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 224	18 224
Leverantörsskulder		65 559	74 503
Skatteskulder		2 200	7 592
Övriga kortfristiga skulder		37 908	41 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	186 544	142 584
Summa kortfristiga skulder		310 434	284 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 486 120	1 764 917

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-275 535	-163 253
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156 600	168 970
	-118 935	5 717
Erhållen ränta	18 107	17 986
Erlagd ränta	-29 306	-20 643
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-130 135	3 060
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 772	-40 798
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 161	-71 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-205 745	-109 540
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-18 224	-18 224
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 224	-18 224
ÅRETS KASSAFLÖDE	-223 969	-127 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 243 271	1 371 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 019 302	1 243 271

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harmoni har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,33 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 281 880	1 189 212
Hysesintäkter garage	32 400	28 800
Hysesintäkter p-plats	27 000	21 750
Pantsättningsavgift	0	525
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	1 343 299	1 241 600

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	68 870	87 649
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 479	35 795
Fastighetsskötsel gård enl avtal	10 321	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 375
Städning enligt avtal	45 260	104 744
Städning utöver avtal	563	23 558
Gemensamma utrymmen	0	15 775
Snöröjning/sandning	73 723	53 504
Serviceavtal	12 862	32 544
Förbrukningsmaterial	6 024	5 989
Summa	223 101	370 933

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	9 408	0
Källarutrymmen	10 062	0
Dörrar och lås/porttele	7 223	14 941
VVS	29 486	0
Ventilation	0	2 180
Elinstallationer	0	2 486
Balkonger/altaner	1 783	0
Mark/gård/utemiljö	3 084	0
Summa	61 045	19 607

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	130 350	0
Garage/parkering	51 240	0
Summa	181 590	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	76 257	80 721
Uppvärmning	354 119	304 452
Vatten	147 595	100 603
Sophämtning/renhållning	42 613	43 713
Grovsopor	0	11 340
Summa	620 584	540 829

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 491	44 277
Kabel-TV	19 950	49 654
Bredband	54 897	6 796
Fastighetsskatt	40 504	40 504
Summa	161 842	141 231

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Tele- och datakommunikation	3 226	3 387
Juridiska åtgärder	82 551	0
Inkassokostnader	1 025	3 632
Revisionsarvoden extern revisor	16 625	15 125
Fritids och trivselkostnader	1 618	757
Föreningskostnader	6 157	14 676
Förvaltningsarvode enl avtal	40 753	39 114
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Administration	2 080	11 414
Konsultkostnader	10 619	26 874
Bostadsrätterna Sverige	0	5 070
Summa	167 029	122 544

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	35 800	31 000
Arbetsgivaravgifter	11 245	9 739
Summa	47 045	40 739

Anställda under året

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	29 181	23 637
Dröjsmålsränta	0	43
Summa	29 181	23 680

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 952 909	4 952 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 952 909	4 952 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 504 151	-4 335 181
Årets avskrivning	-156 600	-168 970
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 660 751	-4 504 151
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	292 158	448 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 000</i>	<i>45 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 794 000	8 794 000
Taxeringsvärde mark	2 801 000	2 801 000
Summa	11 595 000	11 595 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 624	121 624
Utgående anskaffningsvärde	121 624	121 624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-121 624	-121 624
Utgående avskrivning	-121 624	-121 624
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 659	10 502
Skattefordringar	328	0
Transaktionskonto	907 881	175 457
Borgo räntekonto	17 950	1 067 814
Summa	936 818	1 253 773

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 095	0
Förutbet fast skötsel	22 641	0
Förutbet kabel-TV	6 684	0
Förutbet bredband	15 484	0
Förutbet förvaltning	9 625	0
Summa	69 529	0

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2028-04-30	4,11 %	701 664	719 888
Summa			701 664	719 888
Varav kortfristig del			18 224	18 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 610 544 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	176	0
Uppl kostn el	5 809	0
Uppl kostnad Värme	40 534	0
Uppl kostn räntor	4 806	4 931
Uppl kostn vatten	10 620	0
Uppl kostnad arvoden	23 500	23 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 383	7 383
Förutbet hyror/avgifter	0	106 770
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	93 716	0
Summa	186 544	142 584

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 874 000	2 874 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts samt en hyreshöjning på 10%

Underskrifter

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

Sundsvall

Josefine Lundin
Styrelseledamot

Patrik Forsberg
Ordförande

Ricardo Mancilla Munoz
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 06:29

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 02.05.2025 15:07

DOCUMENT ID:
SyZ7cQBzgle

ENVELOPE ID:
ryQ57SGLle-SyZ7cQBzgle

DOCUMENT NAME:
Brf Harmoni, 789200-0766 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE LUNDIN josefinew86@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 13:29 02.05.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.225.248
2. RICARDO MANCILLA MUNOZ rarro_82@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 10:18 02.05.2025 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.226.189
3. JAN CHRISTER PATRIK FORSBERG pro_billet@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:02 05.05.2025 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.43.255
4. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2025 06:29 14.05.2025 06:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Harmoni org.nr 789200-0766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harmoni för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Harmoni för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Östersund den dag som framgår av vår digitala signatur

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 06:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 02.05.2025 15:07

DOCUMENT ID:
B1Q7cXHMLEl

ENVELOPE ID:
SygQ5XrMllg-B1Q7cXHMLEl

DOCUMENT NAME:
RB BRF Harmoni 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2025 06:30 14.05.2025 06:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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.

