



Välkommen till årsredovisningen för Brf Harven 53

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harven 53	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935

Värdeåret är 1953

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 2 505 kvm och 5 lokaler om 287 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2792 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olle Karl Anders Östberg	Ordförande
Matilda Arndt	Kassör
Brandur Helgason Enni	Styrelseledamot
Camilla Strömqvist	Styrelseledamot
Sara Wickström	Styrelseledamot
Kristofer Kihlgren	Suppleant
Magnus Tomsic	Suppleant

Valberedning

Brandur Helgason Enni

Malin Östberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisor

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011** ● Rörstambyte
Elstambyte
- 2011** ● Dörrbyte
- 2013** ● Hissrenovering
- 2014** ● ventilationsrenovering
- 2015** ● Fönsterrenovering
- 2016** ● Dränering innergård
- 2017** ● Källarrenovering
- 2018** ● Byte rör kryppgrund - Utanför underhållsplanen
- 2020** ● Brandsäkerhetsåtgärder - Utanför underhållsplanen
Stenläggning av innergård - Utanför underhållsplanen
Renovering av elinstallation på vind - Utanför underhållsplanen
- 2021** ● Förbättrad ventilation i lägenheter, byte av ventiler - Utanför underhållsplanen
- 2022** ● Byte av termostater - Utanför underhållsplanen
Säkerhetsutrustning tak - Utanför underhållsplanen, snösäkring, säker arbetsmiljö

Avtal med leverantörer

Internet leverantör	Stockholm Stadsnät
Teknisk förvaltning	Driftab
Klottersanering	Klotterkonsulten AB
Brandskydd	Brandsäkra
Hiss	Kone

Städ	Keab Gruppen
Elnätsleverantör	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
TV	Tele2
Sotning och ventilation	Peter Sotare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 har två avgiftshöjningar à 5% gjorts för våra medlemmar. Detta för att behålla en stabil ekonomi trots ökade ränte- och driftskostnader. Under året har föreningens likvida medel fortsatt att öka, om än i en mindre snabb takt än tidigare. Med detta i tanken samt en prognos om sjunkande räntor ser styrelsen inget behov av ytterligare höjning av medlemsavgifterna i dagens läge.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-07-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 302 825	2 153 745	2 133 181	2 122 955
Resultat efter fin. poster	-202 161	-51 593	177 775	204 124
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	757 852	718 049	594 824	516 329
Taxeringsvärde	98 216 000	98 216 000	70 874 000	70 874 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	530	639	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 680	10 525	12 694	12 723
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 071	8 071	9 290	9 311
Sparande per kvm totalyta, kr	73	205	296	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	24	17	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	129	141	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	24	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	177	185	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,82	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 har två avgiftshöjningar à 5% gjorts för våra medlemmar. Detta för att behålla en stabil ekonomi trots ökade ränte- och driftskostnader. Under året har föreningens likvida medel fortsatt att öka, om än i en mindre snabb takt än tidigare. Med detta i tanken samt en prognos om sjunkande räntor ser styrelsen inget behov av ytterligare höjning av medlemsavgifterna i dagens läge. Styrelsen kommer följa omvärldssituationen för att avväga om en ytterligare ökning igen kan bli aktuell. En process för att omförhandla hyror för våra hyresrätter har inletts för att justera dessa mot ökade kostnader för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	56 517 610	-	-	56 517 610
Upplåtelseavgifter	861 907	-	-	861 907
Fond, yttre underhåll	718 049	-	39 803	757 852
Balanserat resultat	-5 682 036	-51 593	-39 803	-5 773 432
Årets resultat	-51 593	51 593	-202 161	-202 161
Eget kapital	52 363 937	0	-202 161	52 161 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 515 432
Årets resultat	-202 161
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
Totalt	-5 975 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 975 592

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 302 825	2 153 745
Övriga rörelseintäkter	3	61 920	65 764
Summa rörelseintäkter		2 364 745	2 219 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 298 899	-1 233 425
Övriga externa kostnader	9	-195 518	-208 390
Personalkostnader	10	-137 989	-126 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 636	-405 636
Summa rörelsekostnader		-2 038 042	-1 974 400
RÖRELSERESULTAT		326 703	245 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 722	4 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-545 586	-301 578
Summa finansiella poster		-528 864	-296 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-202 161	-51 593
ÅRETS RESULTAT		-202 161	-51 593

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	72 726 048	73 131 684
Summa materiella anläggningstillgångar		72 726 048	73 131 684
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 726 048	73 131 684
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	24 210
Övriga fordringar	13	2 511 749	2 372 135
Summa kortfristiga fordringar		2 511 749	2 396 345
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 064	26 502
Summa kassa och bank		27 064	26 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 538 813	2 422 847
SUMMA TILLGÅNGAR		75 264 861	75 554 531

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 379 517	57 379 517
Fond för yttre underhåll		757 852	718 049
Summa bundet eget kapital		58 137 369	58 097 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 773 432	-5 682 036
Årets resultat		-202 161	-51 593
Summa fritt eget kapital		-5 975 592	-5 733 629
SUMMA EGET KAPITAL		52 161 777	52 363 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 753 199	14 733 199
Summa långfristiga skulder		9 753 199	14 733 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 780 000	7 800 000
Leverantörsskulder		72 654	154 343
Skatteskulder		194 663	192 822
Övriga kortfristiga skulder		30 464	25 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	272 104	284 448
Summa kortfristiga skulder		13 349 885	8 457 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 264 861	75 554 531

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 703	245 109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	405 636	405 636
Erhållen ränta	18 012	4 876
Erlagd ränta	-553 288	-270 615
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 063	385 006
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 613	-25 718
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 097	27 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 579	387 162
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 800 000	0
Amortering av lån	-7 800 000	-23 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-23 584
ÅRETS KASSAFLÖDE	118 579	363 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 311 895	1 948 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 430 474	2 311 895

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harven 53 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	0,5 - 3,33 %
---------	--------------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 221 900	1 135 303
Hysesintäkter bostäder	436 764	436 767
Hysesintäkter lokaler, moms	565 628	522 035
Deb. fastighetsskatt, moms	28 421	0
Bredband	42 720	42 720
Dröjsmålsränta	348	0
Pantsättningsavgift	3 108	16 905
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-3	16
Summa	2 302 825	2 153 745

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	61 920	65 764
Summa	61 920	65 764

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	174 375	31 477
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 246	25 161
Larm och bevakning	2 656	0
Städning enligt avtal	47 973	29 447
Städning utöver avtal	0	5 063
Sotning	2 832	0
Hissbesiktning	3 897	3 220
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 463
Brandskydd	16 981	49 306
Bevakning	3 310	0
Gårdkostnader	2 196	2 718
Gemensamma utrymmen	3 016	3 016
Sophantering	9 038	3 763
Snöröjning/sandning	16 905	13 171
Serviceavtal	14 311	23 208
Mattvätt/Hyrmattor	4 963	4 841
Förbrukningsmaterial	214	469
Summa	323 914	198 324

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	10 843
Tvättstuga	65 309	0
Trapphus/port/entr	0	21 545
VVS	29 822	19 598
Ventilation	75 416	0
Elinstallationer	0	11 366
Hissar	43 084	19 830
Vattenskada	28 635	0
Summa	242 266	83 182

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	78 055
Tak	0	140 142
Summa	0	218 197

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 284	66 176
Uppvärmning	365 038	360 321
Vatten	84 414	67 529
Sophämtning/renhållning	36 047	30 084
Summa	537 784	524 110

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 638	46 244
Kabel-TV	16 331	14 883
Bredband	41 894	41 894
Fastighetsskatt	108 432	106 591
Korr. fastighetsskatt	-20 360	0
Summa	194 935	209 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 658
Inkassokostnader	1 987	2 490
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 291	21 452
Styrelseomkostnader	260	3 199
Fritids och trivselkostnader	0	499
Föreningskostnader	1 658	441
Förvaltningsarvode enl avtal	147 013	142 908
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	2 260	25 824
Konsultkostnader	1 112	3 798
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 120
Summa	195 518	208 390

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	32 989	30 349
Summa	137 989	126 949

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-1 290	0
Räntekostnader fastighetslån	546 726	301 379
Kostnadsränta skatter och avgifter	53	62
Övriga räntekostnader	97	137
Summa	545 586	301 578

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 576 606	78 576 606
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 576 606	78 576 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 444 922	-5 039 286
Årets avskrivning	-405 636	-405 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 850 558	-5 444 922
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 726 048	73 131 684
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 845 644</i>	<i>32 845 644</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 770 000	31 770 000
Taxeringsvärde mark	66 446 000	66 446 000
Summa	98 216 000	98 216 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	108 339	86 742
Klientmedel	0	1 230 666
Transaktionskonto	1 337 250	0
Borgo räntekonto	1 066 160	1 054 728
Summa	2 511 749	2 372 135

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-04-16	2,70 %	5 001 442	5 001 442
Nordea	2024-06-27	4,59 %	7 800 000	7 800 000
Nordea	2024-03-20	2,00 %	4 980 000	4 980 000
Wallenstam		0,00 %	4 751 757	4 751 757
Summa			22 533 199	22 533 199
Varav kortfristig del			12 780 000	7 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 533 199 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	45 306	51 718
Förutbet hyror/avgifter	226 798	232 730
Summa	272 104	284 448

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000

Underskrifter

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

Stockholm

Camilla Strömqvist
Styrelseledamot

Matilda Arndt
Kassör

Olle Karl Anders Östberg
Ordförande

Sara Wickström
Styrelseledamot

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 18:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 14:44

DOCUMENT ID:

rkbiM07z7R

ENVELOPE ID:

HJx5GC7G7R-rkbiM07z7R

DOCUMENT NAME:

Brf Harven 53, 769617-1649 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA STRÖMQVIST millan68stromqvist@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:03 15.05.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/12) IP: 145.14.108.247
2. Olle Karl Anders Östberg ollekar@kth.se	Signed Authenticated	17.05.2024 13:09 17.05.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/30) IP: 104.28.31.64
3. SARA WICKSTRÖM wickstroem.sara@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 19:40 19.05.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/09) IP: 145.14.108.122
4. MATILDA ARNDT matilda.arndt@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 18:31 20.05.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/12) IP: 94.191.152.79
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:38 20.05.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 90.129.223.85

* 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 Brf Harven 53
Org.nr. 769617-1649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harven 53 för år 2023.

Enligt min 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 2023 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 Standards on Auditing (ISA) 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 upphöra med 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harven 53 för år 2023 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 trygghande 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 tillkommande 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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 18:41

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 15.05.2024 14:44

DOCUMENT ID:
r1szaQGQR

ENVELOPE ID:
By9zCXMQ0-r1szaQGQR

DOCUMENT NAME:
harven rb23.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:41 20.05.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 90.129.223.85

* 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