

Årsredovisning

för

Brf Harven 48

769619-6042

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Harven 48 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Harven 48:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden.

Föreningen äger sedan den 19:e december 2008 fastigheten Harven 48, Katarina församling, Stockholms Kommun, Stockholms Län. Fastigheten har gatuadress Bjurholmsgatan 37. Fastighetens byggår är 1929. Föreningen består av 40 bostadsrätter, samt 3 hyreslägenheter och två lokaler. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11:e juni 2024. Vid stämman förrättades val av styrelse, revisor och valberedning.

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Peter Schlein, Magnus Stephansson, Hanna Söderman, Karl Schiller och Nora Uvemo.

Revisor under året har varit Anders von Scheele. Rävissor AB.

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Brf Harven 48 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsuppdraget omfattar kameral och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Separata avtal är tecknade för hisservice och trappstädning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är en hög omsättning i föreningen - ca 25 %, och det är viktigt att alla medlemmar hjälper till att hålla de gemensamma utrymmena fina. En välkomstkommitté som träffar nya medlemmar finns sedan ett par år och har under året bestått av Hanna Söderman och Anna Stephansson.

Det är en ny hyresgäst för lokalen med utgång mot Bjurholmsgatan från den 15:e december 2024.

Företaget magasinerar möbler men avsikten är även att framöver ha viss showroom-verksamhet för möbler.

Styrelsens arbete under året har varit frågor med anledning av uthyrning av lokalen till en ny hyresgäst men också planläggning av hur föreningen ska kunna möta de nya sophanteringsregler som snart träder i kraft. På extrastämman i december 2024 gavs styrelsen mandat att gå vidare med alternativet att etablera en sophantering i källaren (nyttja ett förråd samt del av tvättstugan). Arbetet har under första kvartalet 2025 fortgått alltjämt med allehanda byggtekniska frågor om alternativet är möjligt. Som andrahandsalternativ, om sophanteringen av byggtekniska skäl inte kan förläggas till källaren, gavs styrelsen på samma extrastämma mandat att inrätta sophanteringen på gården.

Under året har ny hantering av matavfall införts vilket innebär att medlemmar slänger matavfall i gröna påsar som läggs i samma sopbehållare. Dessa sorteras sedan ut på en särskild hanteringsanläggning av Stockholm Vatten och Avfall. Systemet innebär en extra kostnad för föreningen och bl.a. därför är ny sophantering en prioriterad fråga för styrelsen.

Medlemsinformation

Brf Harven har vid år 2024 års utgång 52 medlemmar i föreningen. Det har skett 6 överlåtelse under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 648	1 571	1 339	1 343
Resultat efter finansiella poster	27	-5	-1 402	-3 561
Soliditet (%)	86	86	86	86
Årsavgift/kvm	651	620	563	558
Årsavgifternas andel %	75	75	80	80
Skuldsättning/kvm	4 212	4 293	4 293	4 332
Sparande/kvm	104	58	-707	-1 799
Energikostnad/kvm	298	253	238	229
Räntekänslighet (%)	6	7	2	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 753 569	1 940 977	-8 964 818	-35 017	53 694 711
Disposition av föregående års resultat:		254 148	-289 165	35 017	0
Årets resultat				27 415	27 415
Belopp vid årets utgång	60 753 569	2 195 125	-9 253 983	27 415	53 722 126

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 253 984
årets vinst	27 415
	-9 226 569

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	254 148
i ny räkning överföres	-9 480 717
	-9 226 569

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 648 346	1 570 797
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 673
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 648 346	1 579 470
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4, 5	-1 131 182	-1 264 850
Övriga externa kostnader		-43 016	-38 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 213	-146 213
Summa rörelsekostnader		-1 320 411	-1 449 341
Rörelseresultat		327 935	130 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	156
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-300 528	-165 302
Summa finansiella poster		-300 520	-165 146
Resultat efter finansiella poster		27 415	-35 017
Resultat före skatt		27 415	-35 017
Årets resultat		27 415	-35 017

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 884 577	61 030 790
Summa materiella anläggningstillgångar		60 884 577	61 030 790
Summa anläggningstillgångar		60 884 577	61 030 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 361	8 766
Övriga fordringar		235	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 303	3 979
Summa kortfristiga fordringar		12 899	12 745
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 357 004	1 256 898
Summa kassa och bank		1 357 004	1 256 898
Summa omsättningstillgångar		1 369 903	1 269 643
SUMMA TILLGÅNGAR		62 254 480	62 300 433

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 753 569

60 753 569

Fond för yttre underhåll

2 195 125

1 940 977

Summa bundet eget kapital

62 948 694

62 694 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 253 984

-8 964 818

Årets resultat

27 415

-35 017

Summa fritt eget kapital

-9 226 569

-8 999 835

Summa eget kapital

53 722 125

53 694 711

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 048 330

8 103 330

Leverantörsskulder

78 848

79 809

Skatteskulder

160 737

155 964

Övriga skulder

1 078

45 423

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

243 362

221 196

Summa kortfristiga skulder

8 532 355

8 605 722

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 254 480

62 300 433

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01	2023-01-01
1	-2024-12-31	-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	27 415	-35 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	146 213	146 213
Betald skatt	4 773	6 798

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	178 401	117 994
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 405	-8 766
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 558	-40 690
Förändring av leverantörsskulder	-961	-13 374
Förändring av kortfristiga skulder	-22 181	26 049

Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 106	81 213
---	----------------	---------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-55 000	-100 000
-------------------	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 000	-100 000
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde	100 106	-18 787
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 256 898	1 275 685
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	1 357 004	1 256 898
-------------------------------------	------------------	------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Bostädernas årsavgift fördelat på bostädernas yta.

Årsavgifternas andel %

Bostädernas årsavgifts andel av totala intäkter.

Skuldsättning/kvm

Skulder till kreditinstitut fördelat bostädernas kvm yta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll fördelat på bostädernas kvm.

Energikostnad/kvm

Energikostnad fördelat på bostädernas kvm yta.

Hushållselen ingår inte i föreningens avgift.

Räntekänslighet

Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	228 390	218 442
Hysesintäkter lokaler ej moms	75 000	69 594
Fastighetsskatt lok. ej moms	3 196	3 196
Avgifter	1 341 760	1 279 565
	1 648 346	1 570 797

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Diverse övr intäkter	0	8 673
	0	8 673

Not 4 Drift

	2024	2023
Vatten och avlopp	-123 991	-95 410
Fjärrvärme	-446 591	-446 252
Belysning (fastighetsel)	-35 412	-36 587
Renhållning (sopor)	-95 693	-73 907
Snöröjning	-5 838	-27 200
Trappstädning	-82 113	-95 850
Förvaltningsarvoden	-162 850	-152 894
Försäkringspremier	-24 394	-23 762
Fastighetsskatt	-81 250	-79 487
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-911	0
Hyressättningsavgift	-417	-417
	-1 059 460	-1 031 766

Not 5 Underhåll

	2024	2023
Tillsyn och skötsel bostäder	0	-9 745
Tillsyn och skötsel hela huset	-34 086	-31 202
Avhjälpande underhåll bostäder	-8 998	0
Avhjälpande underhåll hela hus	-20 972	-5 551
Avhjälpande underhåll lokaler	0	-146 960
Serviceavtal	-7 666	-39 626
	-71 722	-233 084

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostn för långfr sk	-300 407	-165 302
Övriga räntekostnader	-121	0
	-300 528	-165 302

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Ingående avskrivningar	-2 171 760	-2 025 547
Årets avskrivningar	-146 213	-146 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 317 973	-2 171 760
Utgående redovisat värde	60 884 577	61 030 790
Taxeringsvärden byggnader	24 935 000	24 935 000
Taxeringsvärden mark	59 781 000	59 781 000
	84 716 000	84 716 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån 30439147	3,00	2025-03-19	3 278 330	3 278 330
SEB Bolån 45379639	3,00	2025-03-19	4 770 000	4 825 000
			8 048 330	8 103 330
Kortfristig del av långfristig skuld			8 048 330	8 103 330

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	3 995	5 188
Uppl kostn o förutbet int	115 875	96 240
Förutbetalda hyror	123 492	119 768
	243 362	221 196

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den /

Peter Schlein

Magnus Stephansson

Hanna Söderman

Nora Uvemo

Karl Schiller

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders von Scheele
Revisor

889 Brf Harven 48 240101-241231

Antal sidor: 11
Verifikationsdatum: Maj 14 2025 09:21AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10WCFLDPY8GQKSH2EBS3SUUGHCU
MAJ 14 2025 09:21AM

Deltagare

Charlotta Steffen (Skapare)

Stockholmia (556088-9825)
lotta@stockholmia.se
Stockholm Stortorget 3 11129
Skickades: Maj 07 2025 10:24AM

Hanna Söderman (Esignatur)

hannasoder@hotmail.com
Signerad: Maj 07 2025 11:21AM

Peter Schlein Andersen (Esignatur)

peter@schlein.se
46707283450
Signerad: Maj 07 2025 12:12PM

Magnus Stephansson (Esignatur)

m.stephansson@hotmail.com
Signerad: Maj 07 2025 04:44PM

Karl Schiller (Esignatur)

karl.fe.schiller@gmail.com
Signerad: Maj 08 2025 07:41AM

Nora Uvemo (Esignatur)

nora.uvemo@gmail.com
Signerad: Maj 08 2025 06:36PM

Anders Von Scheele (Esignatur)

info@ravisor.se
Signerad: Maj 14 2025 09:21AM

Registrerade händelser

Maj 07 2025 10:24AM	Charlotta Steffen skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 185.106.180.238
Maj 07 2025 11:21AM	Hanna Söderman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2911082/2y100edSKeRs1yDTrMespFbueQRqPZ	IP ADDRESS 155.4.129.207
Maj 07 2025 11:21AM	 HANNA SÖDERMAN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (0196aa0c-bb51-7859-90ee-b5e09c45eea5)</i>	IP-ADDRESS 155.4.129.207
Maj 07 2025 12:11PM	Peter Schlein Andersen granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2911086/2y10FtjYsAq7YLtKjZPzseTlpYT5Mf	IP ADDRESS 90.224.239.59
Maj 07 2025 12:12PM	 PETER SCHLEIN-ANDERSEN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (0196aa3b-0980-719b-aacf-29526312c3a3)</i>	IP-ADDRESS 90.224.239.59
Maj 07 2025 04:44PM	Magnus Stephansson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2911084/2y10oATMCOs6IUdoaN266bMSfeLLBO	IP ADDRESS 185.224.57.161
Maj 07 2025 04:44PM	 Magnus Stephansson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.6099 Long 12.0511</i> <i>Signerad med: BankID (0196ab34-9da7-77a7-b322-8a0515b24851)</i>	IP-ADDRESS 185.224.57.161
Maj 08 2025 07:38AM	Karl Schiller granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2911087/2y10gaHiBJhNsJk4Gc16SSfmLMem5M	IP ADDRESS 176.10.248.181
Maj 08 2025 07:41AM	 Karl Fredrik Erik Schiller signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (0196ae69-e051-7d24-b0dc-32297f878a48)</i>	IP-ADDRESS 176.10.248.181
Maj 08 2025 06:35PM	Nora Uvemo granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2911089/2y10rVCQI4HLG95Vs81rUcffAatHO7	IP ADDRESS 94.234.87.127
Maj 08 2025 06:36PM	 Nora Astrid Lisette Uvemo signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3497 Long 17.9738</i> <i>Signerad med: BankID (0196b0c1-8fb2-762c-8a08-535264af99af)</i>	IP-ADDRESS 94.234.87.127
Maj 14 2025 09:17AM	Anders von Scheele granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2911090/2y10zqUJYpK1TErWmtvd89eSTuN0FA	IP ADDRESS 176.10.218.138
Maj 14 2025 09:21AM	 ANDERS VON SCHÉELE signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3326 Long 18.0651</i> <i>Signerad med: BankID (0196cdab-63b0-7901-8266-48f70e51f90d)</i>	IP-ADDRESS 94.234.84.114
Maj 14 2025 09:21AM	Dokumentet har signerats	