Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

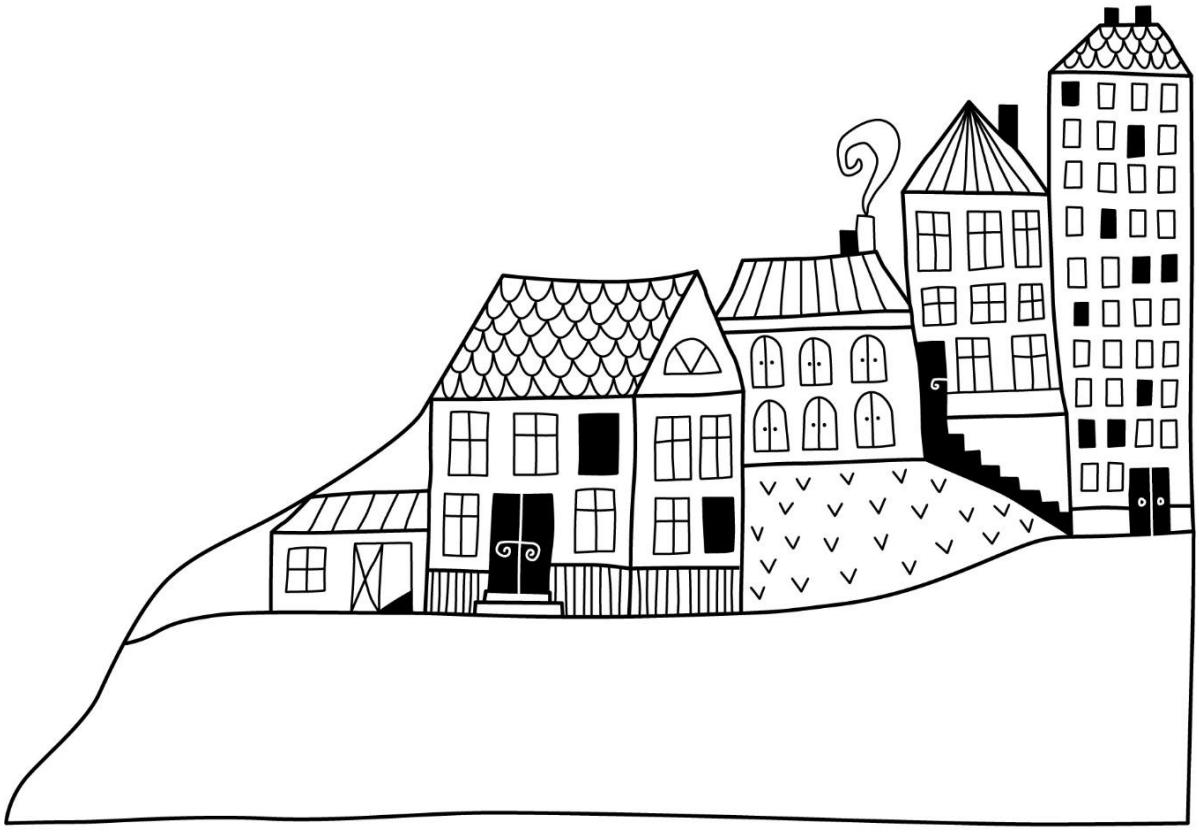
BRF Harkranken
Org nr: 769607-0197

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Ordlista



Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harkranken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Lysmasken 1-4 och Harkranken 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 83 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastigheternas adress är Kalmgatan 38-46 i Johanneshov.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
3	20	25	6	29	83

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
4	67

Total tomtarea	9 948 m²
Bostäder hyresrätt	754 m²
Bostäder bostadsrätt	7 306 m²
Total lokalarea	911 m²
Årets taxeringsvärde	286 859 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	288 248 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlaren Gallagher.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Tomträtt
Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet på 610 800 kr omsattes 2020-07-01 över en 10 års period t.o.m 2030-07-01.
Den nya avgälden kommer stegvis öka till 1 416 900 kr under en femårsperiod, 2020-2025.
Lokalhyresgästen debiteras för 47 500 kr av avgälden.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m^2	Löptid
Stockholm Stad Förskola	890	2028-11-30
Telia Sverige AB	21	2027-09-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsservice	Driftia
Hisservice	Kone
Kabel-TV	Tele2
Övervakning garage	Securitas
Lokalvård	KEAB gruppen
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar

Samfällighet
Föreningen har 25% andelar i Lysmasken 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gatan förbi garaget.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 254 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2021 och sträcker sig i 50 år. Enligt underhållsplanen har föreningen ett underhållsbehov om 128 167 tkr under denna period. Under 2026 kommer föreningen konvertera till K3-regelverket, vilket innebär att underhållsplanen kommer uppdateras samt förslag för den årliga avsättningen endast kommer spegla underhållskostnader och ej inkludera komponentbyten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Skyddsrum	2019
Hissar	2020/2021
OVK	2022
Bostäder (badrumsrenoveringar)	2024
Målning cykelförråd	2024
Värme, stamventiler	2024
Stamspolning	2024
Balkongdörr	2024
Gård/uteplatser förskola	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i kr)
Belysning	280 754
Byte av sand i 2 sandlådor - förskola	73 000
Underhåll av hyresrätt	182 724

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Dag Urban Hoas	Ordförande	2027
Ulrika Jonasson	Vice ordförande	2027
Göran Lindkvist	Ledamot	2026
Gunilla Rönnqvist	Ledamot	2027
Anniqa Lans	Ledamot	2026
Jonas Wååg	Ledamot	2026
Andrew Baker	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Anders Unger	Suppleant	2026
Daniel Tivemark	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2026
Camilla Niva	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Elias Ezelius,	2026

Valberedning	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Mandus Petersson	2026
Elias Ezelius	2026
Younes Lousseief	2026

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen följer löpande nyckeltal och kan konstatera goda sådana för skuldsättning, sparande, årsavgifter och räntekänslighet. Driftkostnaderna fortsätter vara föreningens utmaning och bevakas löpande.

För räkenskapsåret 2025 budgeterades det, med stöd av underhållsplanen, för följande underhållsrelaterade åtgärder:

- Slutföra renovering av badrum i hyresrätter och övernattningslägenhet
- Förbättring ytskikt och utrustning i vissa hyresrätter
- Byte av sand i sandlådor och elrevision i förskola
- Byte av armaturer i trapphus och gemensamma utrymmen
- Renovering av trapphus

Samtliga poster har inte genomförts under 2025, utan har prioriterats efter behov. Under året har flera oförutsedda reparationer krävts, bland annat en större försäkringsskada i lägenhet, inbrottsförsök, ett vattenläckage samt åtgärder efter OVK i förskolans lokaler.

Under året har renoveringen av badrum i hyresrätter och övernattningslägenhet slutförts. I samband med detta har vissa ytskikt också förbättrats samt utrustning bytts ut i vissa hyresrätter. Bytet av armaturer har kommit i gång och är klart i några av fastigheterna, men arbetet kommer fortsätta in i och slutföras under 2026. Mindre åtgärder som byte av sand i sandlådor och elrevision i förskolan har genomförts enligt plan.

Föreningens driftskostnader har utvärderats löpande, då priser för el och vatten fortsätter att öka. Kostnaden för uppvärmning har dock varit något lägre än föregående år. Tomträttsavgälden har nu nått sin högsta nivå inom befintligt avtal som sträcker sig till 2030. Totalt sett har driftkostnaderna varit lägre än föregående år. Men räntekostnaderna har däremot ökat i takt med att flera av föreningens lån omförhandlats från låga bundna räntor till dagens ränteläge. Med anledning av detta, det allmänna kostnadsläget och behovet av att säkra långsiktighet i ekonomin beslutades om en avgiftshöjning på 3% från 1 januari 2026.

Styrelsen har noterat ett stort och engagerat deltagande under föreningens städdagar, och särskilda insatser från föreningens frivilliga trädgårdsgrupp. Vi vill rikta ett stort tack till alla som bidrar till föreningen och vår gemensamma närmiljö!

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-04-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 772 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 564	9 409	8 693	8 105	8 110
Resultat efter finansiella poster	−244	−381	−418	−1 414	−2 921
Soliditet %	75	75	75	74	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	58	58	58	56	56
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	777	756	709	640	637
Energikostnad kr/kvm	215	213	220	211	178
Sparande kr/kvm	235	325	221	259	313
Skuldsättning kr/kvm	3 813	3 880	3 934	4 210	4 654
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 682	4 764	4 830	5 170	5 714
Räntekänslighet %	6,0	6,3	6,8	8,1	9,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i nettoomsättning se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret går föreningen med ett negativt resultat om 244 tkr. Resultat exklusive avskrivningar är 1 392 tkr positivt. Avskrivningar är ej likviditetspåverkande. Trots negativt resultat avslutar föreningen räkenskapsåret med en måttlig nivå på sparandet samt ett positivt kassaflöde om 1 079 tkr. För att föreningens ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 482 745	17 217 290	2 017 231	−1 013 009	−380 505
Disposition enl. årsstämmobeslut				−380 505	380 505
Reservering underhållsfond			1 549 000	−1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−536 478	536 478	
Årets resultat					−244 098
Vid årets slut	**93 482 745**	**17 217 290**	**3 029 753**	**−2 406 036**	**−244 098**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 393 514
Årets resultat	−244 098
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	536 478
Summa	**−2 650 134**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−2 650 134**

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

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 563 706	9 409 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250 094	46 437
Summa rörelseintäkter		**9 813 800**	**9 455 546**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−7 001 308	−7 238 916
Övriga externa kostnader	Not 5	−396 885	−294 037
Personalkostnader	Not 6	−192 201	−192 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 636 401	−1 633 734
Summa rörelsekostnader		**−9 226 795**	**−9 358 922**
Rörelseresultat		**587 005**	**96 624**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 780	213 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−944 883	−690 559
Summa finansiella poster		**−831 103**	**−477 129**
Resultat efter finansiella poster		**−244 098**	**−380 505**
Årets resultat		**−244 098**	**−380 505**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	135 733 627	137 226 745
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 016 644	1 079 926
Summa materiella anläggningstillgångar		**136 750 271**	**138 306 671**
Summa anläggningstillgångar		**136 750 271**	**138 306 671**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	10 561	675
Övriga fordringar	Not 11	85 124	107 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	855 572	690 476
Summa kortfristiga fordringar		**951 257**	**798 633**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	10 194 117	9 114 815
Summa kassa och bank		**10 194 117**	**9 114 815**
Summa omsättningstillgångar		**11 145 374**	**9 913 449**
Summa tillgångar		**147 895 645**	**148 220 119**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 700 035	110 700 035
Fond för yttre underhåll		3 029 753	2 017 231
Summa bundet eget kapital		**113 729 788**	**112 717 266**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 406 036	−1 013 009
Årets resultat		−244 098	−380 505
Summa fritt eget kapital		**−2 650 134**	**−1 393 514**
Summa eget kapital		**111 079 654**	**111 323 752**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 108 874	16 598 750
Summa långfristiga skulder		**26 108 874**	**16 598 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 100 000	18 210 124
Leverantörsskulder	Not 15	723 817	426 994
Skatteskulder		46 180	0
Övriga skulder	Not 16	40 950	40 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 796 169	1 620 149
Summa kortfristiga skulder		**10 707 116**	**20 297 617**
Summa eget kapital och skulder		**147 895 645**	**148 220 119**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	587 005	96 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 636 401	1 633 734
	2 223 406	**1 730 358**
Erhållen ränta	2 379	213 431
Erlagd ränta	−936 487	−680 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 289 298**	**1 263 053**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−21 223	−59 701
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	491 227	−600 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 759 302**	**603 026**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier och installationer	−80 000	−375 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−80 000**	**−375 698**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−600 000	−480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−600 000**	**−480 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 079 302	−252 672
Likvida medel vid årets början	9 114 815	9 367 488
Likvida medel vid årets slut	10 194 117	9 114 815

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Försäljningskostnad mäklararvode	Linjär	20
Cykelförråd	Linjär	20
Garagetak	Linjär	30
Trapphus	Linjär	10
Fasad	Linjär	25
Passersystem	Linjär	10
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 663 082	5 510 458
Hyror, bostäder	1 130 404	1 080 211
Hyror, lokaler	1 923 656	1 894 416
Hyror, garage	602 396	601 523
Hyror, övriga	44 200	39 598
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−34 226	−21 783
Rabatter	−21 969	0
Elavgifter (laddboxar)	83 375	0
Kabel-tv-avgifter**	16 128	16 128
Debiterad fastighetsskatt	70 476	70 476
Övriga lokalintäkter	8 800	17 500
Övriga avgifter	42 948	161 180
Övriga ersättningar	34 449	39 402
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−12	0
Summa nettoomsättning	**9 563 706**	**9 409 109**

**Bland årsavgifterna ingår värme, vatten och bredband/tv.*
***Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	46 437
Försäkringsersättningar	249 494	0
Summa övriga rörelseintäkter	**250 094**	**46 437**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−536 478	−1 658 882
Reparationer	−1 253 731	−503 732
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−295 682	−205 770
Tomträttsavgäld	−1 417 900	−1 359 500
Försäkringspremier	−232 481	−207 573
Kabel- och digital-TV	−178 293	−176 391
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 267	−18 867
Serviceavtal	−2 285	−14 666
Sotning	−3 856	−3 083
Obligatoriska besiktningar	−49 218	−35 448
Bevakningskostnader	−81 509	−73 846
Snö- och halkbekämpning	−90 495	−90 661
Statuskontroll	−3 900	0
Förbrukningsinventarier	−28 888	−37 025
Vatten	−461 738	−363 947
Fastighetsel	−698 653	−589 615
El för laddboxar	−67 937	−45 717
Uppvärmning	−703 502	−913 763
Sophantering och återvinning	−228 785	−224 166
Förvaltningsarvode drift	−661 711	−716 264
Summa driftskostnader	**−7 001 308**	**−7 238 916**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−208 147	−137 018
Lokalkostnader	−2 500	0
IT-kostnader	−13 438	−10 721
Övriga riskkostnader	−1	0
Arvode, yrkesrevisorer	−28 625	−28 925
Övriga förvaltningskostnader	−85 736	−43 957
Kreditupplysningar	−3 911	−630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 743	−10 553
Representation	−8 300	0
Kontorsmateriel	−2 360	0
Telefon och porto	−17 983	−7 178
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−735	0
Medlems- och föreningsavgifter	253	−19 095
Konsultarvoden	−2 200	−31 459
Bankkostnader	−4 570	−4 501
Övriga externa kostnader	−1 890	0
Summa övriga externa kostnader	**−396 885**	**−294 037**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−143 250	−140 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 000	−6 000
Sociala kostnader	−45 951	−45 485
Summa personalkostnader	**−192 201**	**−192 235**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−944 693	−690 559
Övriga räntekostnader	−190	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−944 883**	**−690 559**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 217 229	150 217 229
Försäljningskostnader hyreslägenhet	141 400	141 400
Uttag bredband (fullt avskriven)	48 119	48 119
Fasad	6 449 869	6 449 869
Trapphus (fullt avskrivet)	372 907	372 907
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**157 229 524**	**157 229 524**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−16 394 720	−15 166 786
Försäljningskostnader hyreslägenhet	−91 092	−83 902
Uttag bredband (fullt avskriven)	−48 119	−48 119
Fasad	−3 095 941	−2 837 946
Trapphus (fullt avskrivet)	−372 907	−372 907
	−20 002 777	**−18 509 659**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 227 934	−1 227 934
Årets avskrivning försäljningskostnader hyreslägenhet	−7 190	−7 190
Årets avskrivning fasad	−257 995	−257 995
	−1 493 119	**−1 493 119**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−21 495 897**	**−20 002 777**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**135 733 627**	**137 226 745**
Taxeringsvärden		
Bostäder	271 600 000	281 200 000
Lokaler	15 259 000	7 048 000
Totalt taxeringsvärde	**286 859 000**	**288 248 000**
varav byggnader	*149 892 000*	*135 044 000*
varav mark	*136 967 000*	*153 204 000*

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror (fullt avskrivet)	119 822	119 822
Garagetak	1 193 588	1 193 588
Cykelförråd	805 606	805 606
Grindar till garage (fullt avskrivet)	195 086	195 086
Träningsredskap (fullt avskrivet)	23 704	23 704
Laddboxar	229 794	229 794
Passersystem	375 698	0
	2 943 298	**2 567 600**
Årets anskaffningar		
Installationer laddboxar	80 000	0
Passersystem	0	375 698
	80 000	**375 698**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**3 023 298**	**2 943 298**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning, vitvaror	−119 822	−119 822
Garagetak	−716 146	−676 360
Cykelförråd	−723 169	−682 889
Grindar till garage	−195 086	−195 086
Träningsredskap	−23 704	−23 704
Laddboxar	−47 873	−24 894
Passersystem	−37 570	0
	−1 863 372	**−1 722 755**
Årets avskrivningar		
Garagetak	−39 786	−39 786
Cykelförråd	−40 280	−40 280
Laddboxar	−25 646	−22 979
Passersystem	−37 570	−37 570
	−143 282	**−140 615**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 006 654**	**−1 863 372**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 016 644**	**1 079 926**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 561	675
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**10 561**	**675**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	43 732
Skattekonto	65 124	63 750
Momsfordran	20 000	0
Summa övriga fordringar	**85 124**	**107 482**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	111 401	0
Förutbetalda försäkringspremier	247 767	232 481
Förutbetalda driftkostnader	21 671	20 377
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 257	34 255
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 994	44 390
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	731	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 525	4 748
Förutbetald tomträttsavgäld	354 225	354 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**855 572**	**690 476**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 850 560	6 850 559
Transaktionskonto	3 343 558	2 264 257
Summa kassa och bank	**10 194 117**	**9 114 815**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 208 874	34 808 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−600 000	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−7 500 000	−18 210 124
Långfristig skuld vid årets slut	**26 108 874**	**16 598 750**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,00%	2027-12-15	9 098 750,00	0,00	0,00	9 098 750,00
NORDEA	2,93%	2028-12-20	6 960 000,00	0,00	600 000,00	6 360 000,00
NORDEA	4,64%	2026-08-19	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
NORDEA	2,81%	2027-01-20	2 250 124,00	0,00	0,00	2 250 124,00
NORDEA	2,84%	2028-05-17	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
Summa			**34 808 874,00**	**0,00**	**600 000,00**	**34 208 874,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 9 098 750 kr, 6 360 000 kr, 2 250 124 kr, 9 000 000 kr som kortfristig skuld. Även amorteringar på långfristiga skulder som förfaller inom 1 år redovisas som kortfristig skuld varför ytterligare 600 000 kr redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	582 590	426 994
Ej reskontraförda leverantörsskulder	141 227	0
Summa leverantörsskulder	**723 817**	**426 994**

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	40 950	40 350
Summa övriga skulder	**40 950**	**40 350**

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 270	46 270
Upplupna räntekostnader	69 304	60 908
Upplupna driftskostnader	44 056	61 841
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 525	0
Upplupna elkostnader	75 698	73 657
Upplupna vattenavgifter	75 795	68 802
Upplupna värmekostnader	98 708	104 439
Upplupna kostnader för renhållning	36 129	31 250
Upplupna revisionsarvoden	28 800	26 800
Upplupna styrelsearvoden	149 250	149 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 154
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 950	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 127 683	949 780
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 796 169**	**1 620 149**

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	115 071 000	115 071 000
Varav outnyttjade panter i ägararkiv	25 752 000	25 752 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen ska i efterhand under 2026 momsregistrera sig pga. momspliktiga intäkter från laddboxar.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-11

Stockholm, datum enligt digital signering

Dag Urban Hoas	Ulrika Jonasson
Gunilla Rönnqvist	Anniqa Lans
Andrew Baker	Göran Lindkvist
Jonas Wååg	

Vår revisionsberättelse har angivits det datum enligt våra digitala signeringar.

Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB	Camilla Niva Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

BRF Harkranken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Harkranken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Document ID 09222115557575402360 Signed DUH, JW, UJ, AB, AL, GL, GR, CN, PE

Verification

Document ID 09222115557575402360

Document

Harkranken - ÅR 2025 - slutversion
Main document
29 pages
Initiated on 2026-04-14 20:35:30 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2026-04-27 14:54:43 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Dag Urban Hoas (DUH)

The name returned by Swedish BankID was "DAG URBAN JACOB HOAS"
Signed 2026-04-14 22:08:19 CEST (+0200)

Jonas Wååg (JW)

The name returned by Swedish BankID was "Jonas Henrik Wååg"
Signed 2026-04-14 22:10:38 CEST (+0200)

Ulrika Jonasson (UJ)

The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA JONASSON"
Signed 2026-04-16 17:23:58 CEST (+0200)

Andrew Baker (AB)

The name returned by Swedish BankID was "Andrew Brook Baker"
Signed 2026-04-14 22:15:36 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557575402360

Anniqa Lans (AL) The name returned by Swedish BankID was "Anniqa Lans" Signed 2026-04-14 22:02:24 CEST (+0200)	Göran Lindkvist (GL) The name returned by Swedish BankID was "Göran Lindkvist" Signed 2026-04-14 21:50:40 CEST (+0200)
Gunilla Rönnqvist (GR) The name returned by Swedish BankID was "GUNILLA RÖNNQVIST" Signed 2026-04-15 19:04:53 CEST (+0200)	Camilla Niva (CN) The name returned by Swedish BankID was "Camilla Niva" Signed 2026-04-16 18:45:53 CEST (+0200)
Per Engzell (PE) The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell" Signed 2026-04-27 14:54:43 CEST (+0200)	

Verification

Document ID 09222115557575402360

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harkranken, org.nr 769607-0197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2025.

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 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Förtroendevald revisors ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harkranken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Camilla Niva
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557576553199

Document

Rev.ber. Brf Harkranken
Main document
2 pages
Initiated on 2026-04-27 14:46:55 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2026-04-27 16:37:34 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen
-

Signatories

Per Engzell (PE)

The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2026-04-27 14:55:52 CEST (+0200)

Camilla Niva (CN)

The name returned by Swedish BankID was "Camilla Niva"
Signed 2026-04-27 16:37:34 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify