



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Herrviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1.</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7.</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8.</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11.</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grisslehamn 19:12	1985	Norrtälje
Grisslehamn 19:42	1985	Norrtälje
Grisslehamn 19:43	1985	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 416 kvm. Byggnadernas totalyta är 1566 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna-Lena Albrektsson	Ordförande
Britt-Louise Genberg	Styrelseledamot
Tony Sarendal	Styrelseledamot
Torbjörn Jansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Jeanette Blomqvist

Kenneth Wall

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Mattias Segerros     Auktoriserad revisor     Segerros Revisionsbyrå AB  
Kristiina Mustonen     Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Renovering av balkonger+Tak över trappor hus nr 1 - 9 st balkonger, 13 stolpar till dito. Tre tak.
- 2008-2009** ● Sjöbod och bryggor - Påbörjande
- 2010-2013** ● Sjöbod och bryggor samt strand - Pågående
- 2011-2013** ● Garage+ett bostadshus. Sjöbod pågående. - Förbättring + rödfärgning. Inredning sjöbod.
- 2012** ● två bostadshus. Sjöbod pågående. - Förbättring + rödfärgning. Inredning sjöbod.
- 2013** ● två bostadshus - Förbättring + rödfärgning
- 2014** ● Förråd - Nybyggnad
- 2015** ● Sjöbod - Färdigställd  
Bryggor - Förankrade
- 2016** ● Upprättande av underhållsplan - Revidering och uppdatering gjord 2016 (Förkastad och reklamerad till SBC 2017)  
Brandvägg hus 37 - Utförd och besiktigad 2016  
Byte motorvärmarruttag, nya elradiatorer källare och lägenhet, rengöring av tak - Elradiatorer nätförråd, tvättstuga, samlingslokal och hall samt lägenhet 3:12
- 2017** ● Kittning och målning av fönster - Utfört på alla fönster samtliga fastigheter  
Målning av vita delar - Fönsterfoder, trapphus, balkonger, vissa räcken utomhus
- 2018** ● OVK-besiktning, filterunderhåll - Beställes under våren 2018  
Yttre besiktning av synliga rör i hus 37 - Utförd av rörmokare
- 2019** ● Rengöring av ventilationskanalerna - OVK godkänt  
Fiberanslutning - Avtal med IP-Only. Tidigast våren 2020
- 2020** ● Nya dörrar till båthuset som går att öppna - Utfört av snickare
- 2021** ● Rödmålning av bostadshusen - Anbud av flera målerfirmor ska tas under våren 2021

- 2021 ● Båthuset målat - Utförd av Lennarts Engs målari  
Fiberanslutning - Utförd av Svensk Närverksinstallation på uppdrag av IP-Only
- 2022 ● Rödmålning av 39,41,43 och 45 - Arbete beställt av Lennart Engs måleri  
Färdigställande av Bastun - Arbete beställt av Lennart Engs måleri/snickeri  
Luftvärmepump föreningslokalen - Installerad av Varma Huset  
Beskäring av ekarna - Arbete utfört av Arborist

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Grisslehamns samfällighetsförening, med en andel på 100%.  
Samfälligheten förvaltar vägar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

30/10 Vi amorterade 500,000kr på bolånet samt band det på 2 år med 3,18% ränta.  
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

#### Övriga uppgifter

Jan-mars Mycket snö under vintern. Snöplogning och sandning har fungerat utmärkt.  
17-16/2 Renoveringen efter vattenskadan fortsätter i tvättstugan, duschrummet samt mysrummet.  
15/3 Mysrummet är redo för uthyrning igen efter städning och återställande av möbler.  
8/4 Träd beskärs i Herrviken.  
4/5 Städdag i Herrviken med container och god mat samt bra uppslutning.  
10/6 Ny gräsklippare samt trimmer inköpt till Herrviken.  
8/6 Årstämman med fika.  
18/6 Portstädning av Anki hus 39-45.  
18/6 Stefan Kasusalu fixar till bryggan så den ligger rätt.  
2/8 Investering av ny brödrost till mysrummet samt dammsugare till båthuset och hjärtstartare.  
9/8 Hjärtstartare installerad vid brevlådorna.  
29/10 Norrtälje bostadbyggen på plats och byter dörr till cykel-förrådet så att alla kan komma åt den nya gräsklipparen och hjälpas åt att klippa.  
15/11 Julbelysning samt julgran resta på området.  
2/12 Julgran i mysrummet på plats.  
18/12 Första snöplogningen i Herrviken.  
31/12 Happy New Year och givetvis marschaller på HERRVIKEN

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Inga överlåtelse har skett under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 253 459	1 185 954	1 140 286	1 113 360
Resultat efter fin. poster	90 562	248 905	-248 554	-195 389
Soliditet (%)	13	10	6	10
Yttre fond	991 539	846 729	957 854	851 451
Taxeringsvärde	10 664 000	10 664 000	10 664 000	8 157 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	789	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	90,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 974	3 362	3 397	3 431
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 689	3 040	3 397	3 431
Sparande per kvm totalyta, kr	263	324	152	72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	66	83	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	107	79	88	101
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	144	171	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	1,30	-	-
Räntekänslighet (%)	3,56	4,26	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	298 000	-	-	298 000
Fond, yttre underhåll	846 729	-55 190	200 000	991 539
Balanserat resultat	-839 811	304 095	-200 000	-735 716
Årets resultat	248 905	-248 905	90 562	90 562
<b>Eget kapital</b>	<b>553 823</b>	<b>0</b>	<b>90 562</b>	<b>644 384</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-535 716
Årets resultat	90 562
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>Totalt</b>	<b>-645 155</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-645 155</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 253 459	1 185 954
Övriga rörelseintäkter	3	0	53 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 253 459</b>	<b>1 239 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-616 738	-562 574
Övriga externa kostnader	9	-141 243	-86 156
Personalkostnader	10	-148 289	-92 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 112	-203 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 109 382</b>	<b>-944 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>144 077</b>	<b>295 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 651	15 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-73 166	-62 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 515</b>	<b>-46 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>90 562</b>	<b>248 905</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>90 562</b>	<b>248 905</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	4 048 817	4 245 617
Markanläggningar	13	18 910	25 222
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 067 727</b>	<b>4 270 839</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 069 727</b>	<b>4 272 839</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 210	4 947
Övriga fordringar	16	977 769	1 223 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	34 616	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 017 595</b>	<b>1 228 545</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 017 595</b>	<b>1 228 545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 087 321</b>	<b>5 501 383</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		298 000	298 000
Fond för yttre underhåll		991 539	846 729
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 289 539</b>	<b>1 144 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-735 716	-839 811
Årets resultat		90 562	248 905
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-645 155</b>	<b>-590 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>644 384</b>	<b>553 823</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 162 600	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 162 600</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	49 080	4 760 760
Leverantörsskulder		23 005	19 734
Skatteskulder		2 315	1 188
Övriga kortfristiga skulder		10 657	11 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	195 280	154 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>280 337</b>	<b>4 947 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 087 321</b>	<b>5 501 383</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>144 077</b>	<b>295 235</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	203 112	203 112
	<b>347 189</b>	<b>498 347</b>
Erhållen ränta	19 651	15 896
Erlagd ränta	-61 791	-62 333
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>305 049</b>	<b>451 911</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 942	54 124
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 081	-26 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>303 188</b>	<b>479 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-549 080	-49 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-549 080</b>	<b>-49 080</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-245 892</b>	<b>430 351</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 222 590</b>	<b>792 239</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>976 698</b>	<b>1 222 590</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	2 - 5 %
Fastighetsförbättringar	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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 184 460	1 117 477
Hysesintäkter garage	37 800	37 800
Hysesintäkter p-plats	28 200	27 000
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Överlåtelseavgift	1 313	2 626
Administrativ avgift	539	0
Öres- och kronutjämning	1	1
<b>Summa</b>	<b>1 253 459</b>	<b>1 185 954</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	20 608
Övriga intäkter	0	32 874
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>53 482</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	21 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	37 875
Städning enligt avtal	0	4 955
Gårdkostnader	9 376	6 504
Gemensamma utrymmen	11 457	0
Snöröjning/sandning	13 626	11 750
Fordon	2 797	0
Förbrukningsmaterial	3 260	8 169
<b>Summa</b>	<b>40 516</b>	<b>91 128</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 076	3 725
Trapphus/port/entr	0	32 883
Dörrar och lås/porttele	35 375	0
VVS	14 738	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 875
Vattenskada	117 822	0
<b>Summa</b>	<b>169 011</b>	<b>46 483</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	48 516
Mark/gård/utemiljö	0	5 250
Garage/parkering	0	1 424
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>55 190</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	82 307	102 831
Vatten	167 239	123 100
Sophämtning/renhållning	19 800	18 359
Grovsopor	6 332	0
<b>Summa</b>	<b>275 678</b>	<b>244 290</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 701	46 387
Självrisk	26 250	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 898	3 659
Kabel-TV	21 771	29 028
Bredband	2 419	0
Samfällighetsavgifter	10 664	20 000
Fastighetsskatt	34 120	26 410
Korr. fastighetsskatt	7 710	0
<b>Summa</b>	<b>131 533</b>	<b>125 484</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 315
Tele- och datakommunikation	833	1 522
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	10 000
Fritids och trivselkostnader	8 109	8 749
Föreningskostnader	3 568	3 611
Förvaltningsarvode enl avtal	41 620	39 946
Överlåtelsekostnad	0	1 838
Pantsättningskostnad	1 720	1 576
Korttidsinventarier	56 968	1 219
Administration	1 550	11 800
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 580
<b>Summa</b>	<b>141 243</b>	<b>86 156</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 100	30 625
Löner till kollektivanst	0	19 377
Lön - fastighetsskötare	54 774	24 594
Lön - lokalvård	9 054	938
Lön - övrigt	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	24 361	13 824
<b>Summa</b>	<b>148 289</b>	<b>92 358</b>

Föreningen har haft 2 anställda.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	73 026	62 182
Dröjsmålsränta	0	10
Kostnadsränta skatter och avgifter	140	35
<b>Summa</b>	<b>73 166</b>	<b>62 227</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 801 349	11 263 349
Årets inköp	0	-2 462 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 801 349</b>	<b>8 801 349</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 555 732	-6 820 932
Årets avskrivning	-196 800	2 265 200
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 752 532</b>	<b>-4 555 732</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 048 817</b>	<b>4 245 617</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>200 000</i>	<i>200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 742 000	8 742 000
Taxeringsvärde mark	1 922 000	1 922 000
<b>Summa</b>	<b>10 664 000</b>	<b>10 664 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	126 135	126 135
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>126 135</b>	<b>126 135</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-100 913	-94 601
Årets avskrivning	-6 312	-6 312
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-107 225</b>	<b>-100 913</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>18 910</b>	<b>25 222</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	139 568	139 568
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>139 568</b>	<b>139 568</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-139 568	-139 568
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-139 568</b>	<b>-139 568</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	1 071	-2 128
Skattefordringar	0	3 136
Transaktionskonto	115 036	156 710
Borgo räntekonto	861 662	1 065 880
<b>Summa</b>	<b>977 769</b>	<b>1 223 598</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 916	0
Förutbet försäkr premier	24 700	0
<b>Summa</b>	<b>34 616</b>	<b>0</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	3,09 %	4 211 680	4 760 760
<b>Summa</b>			<b>4 211 680</b>	<b>4 760 760</b>
Varav kortfristig del			49 080	4 760 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 966 280 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	9 433	0
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	0
Uppl kostn räntor	21 690	10 315
Uppl kostnad arvoden	33 425	30 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 502	9 622
Förutbet hyror/avgifter	110 230	104 155
<b>Summa</b>	<b>195 280</b>	<b>154 717</b>

### NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 298 000	5 298 000

### NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Norrtälje

---

Anna-Lena Albrektsson  
Ordförande

---

Britt-Louise Genberg  
Styrelseledamot

---

Tony Sarendal  
Styrelseledamot

---

Torbjörn Jansson  
Styrelseledamot

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

---

Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 14:02

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2025 12:15

**DOCUMENT ID:**

ry-kVLRK-le

**ENVELOPE ID:**

H1ek480F-le-ry-kVLRK-le

**DOCUMENT NAME:**

Brf Herrviken, 716419-3877 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

57a65528ae9d8eaae6b7750a3eeec00ce1f1af1ec0bdaff  
440e5381e2f4a3da3a77e73c6ca8ef14593a35a5cd5280  
d1ba298c6f9809ca26fd63b8ea3642569cf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA-LENA CECILIA ALB REKTSSON  anna-lena.albrektsson@h pe.com	 Signed  Authenticated	20.05.2025 13:47  20.05.2025 13:46	eID  Low	Swedish BankID  IP: 85.230.175.98
2. Tony Sarendal  tony@polarcap.org	 Signed  Authenticated	20.05.2025 15:39  20.05.2025 14:55	eID  Low	Swedish BankID  IP: 147.161.188.119
3. TORBJÖRN OTTO JANSS ON  tobbeotto42@gmail.com	 Signed  Authenticated	21.05.2025 13:42  20.05.2025 12:25	eID  Low	Swedish BankID  IP: 37.123.187.233
4. BRITT-LOUISE GENBERG  bitte.genberg@gmail.com	 Signed  Authenticated	21.05.2025 13:46  21.05.2025 13:44	eID  Low	Swedish BankID  IP: 217.211.253.169
5. Erik Vilhelm Mattias Sege rros  mattias@segerros.se	 Signed  Authenticated	21.05.2025 14:02  21.05.2025 13:55	eID  Low	Swedish BankID  IP: 212.85.72.126

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrviken

Org.nr 716419-3877

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrviken för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, förfälskning, 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 Herrviken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Mattias Segerros  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 14:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2025 12:15

**DOCUMENT ID:**

ry7yVLRf-II

**ENVELOPE ID:**

HykVLCtbeg-ry7yVLRf-II

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättels1.docx Brf Herrviken 2024.pdf

3 pages

**SHA-512:**

3ef8f50a759be90dfbeb70f541057807d7429bf87110224  
afb73b921b54f0dfcc3f77578774bd5ee437dc9bd9428e6  
bf5728e2fe1b78cb84d4bd7991d8a73810

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Vilhelm Mattias Sege rros	Signed	21.05.2025 14:01	eID	Swedish BankID
mattias@segerros.se	Authenticated	21.05.2025 14:00	Low	IP: 212.85.72.126

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed