

Styrelsen för Brf Herrgården i Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen Herrgården i Mariehäll bildades den 22 mars 2006 och är belägen på fastigheten Mariehälls Gård 5.

#### Styrelsens sammansättning

Christina Waering	ledamot, ordförande
Anna Eljenmyr	ledamot
Christian Johansson	ledamot
Anna Höjer	suppleant

#### Revisor

Föreningens revisor är Anders Nilsson.

#### Ersättning till styrelsen och revisor

Ingen ersättning har utgått till styrelsen.

#### Föreningens fastighet

Föreningens ekonomiska plan har undertecknats genom Boverket den 29 januari 2008. Fastigheten består av en huvudbyggnad och två flyglar från 1700-talet samt ett separat gårdshus från 2019. Huvudbyggnaden och flyglarna inrymde under 90-talet kontor men bygglov beviljades för att bygga om kontoren och det separata förrådet till bostäder. Totalt omfattar fastigheten ca 819 kvm. Markarealen uppgår till ca 3 239 kvm. Ombyggnationen till bostäder påbörjades under 2008 och stod klar december 2009. I samband med ombyggnationen 2009 genomfördes bland annat stamreovering av samtliga kök och badrum, byte av el-stigarna samt installation av en ny bergvärmepump. Under 2015 målades föreningens fasad. Inga större renoveringsprojekt är planerade.

Föreningen har ett serviceavtal med "Vi värmer Sverige" som årligen besiktigar och servar bergvärmepumpen.

Till fastigheten finns fiber indraget från "Telia" samt "Stokab" (Stockholms Stads fibernät). I dagsläget har föreningen ett fiberavtal med Banånhof som möjliggör för de boende att erhålla bredband och tv tjänster. Kostnaden faktureras respektive medlem och uppgår till 195 kr per månad, Varje hushåll utlovas en kapacitet om 1000 Mbit.

*CMA*



Föreningen disponerar även en parkeringsplats om 10 parkeringsplatser som bidrar till en alternativ stabil inkomstkälla, se not 1. För närvarande är 10 parkeringar uthyrda, medlemmar har företräde.

#### **Fastighetsförsäkring**

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### **Överlåtelse**

Under året har inga överlåtelse genomförts. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

#### **Taxeringsvärden**

Föreningens byggnad har åsatts ett taxeringsvärde på 13 639 000 kr.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är god. Under 2023 beslutade styrelsen att föreningens medlemmar skulle genomföra en extra tilläggsinbetalning för att hantera de ökade kostnaderna under året. Denna tilläggsinbetalning motsvarade en höjning av årsavgiften med 17 procent. Det är viktigt att notera att ingen permanent höjning av årsavgiften genomfördes under 2023. Föreningens budget för 2024 visar ett positivt resultat.

Under 2024 planerar föreningen att göra en extra amortering om 1,2 Mkr på föreningen räntebärande skulder hos Nordea. Föreningens målsättning är att varje år uppnå ett likviditetsöverskott på 250 tkr exklusive planerat underhåll, som antingen amorteras eller ökar föreningens kassa. Detta motsvarar ett sparande på 305 kr per kvadratmeter.

#### **Det gångna året**

Under året har styrelsen haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Tre arbetsdagar har avverkats, varav en på våren och två på hösten.

Under 2023 har lindarna i trädgården beskurets och två grindar renoverats. Vidare har pågrusning genomförts på framsidan, på boulebanan samt i örtgården. Under 2023 har taket tilläggsisolerats vilket förväntas minska föreningens energiförbrukning avsevärt. Föreningen har även påbörjat radonmätning och genomfört en energideklaration.

Tack vare en fantastisk äppelskörd under 2022 levererades "Herrgårdscidern" under försommaren 2023. Cidertillverkningen genomförs vanligtvis vart annat år i föreningen men betalas av medlemmarna själva.

Under 2024 planerar föreningen att spola taket samt måla staket vid parkeringen.

#### **Säte**

Föreningen har sitt säte i Bromma.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

#### **Medlemsinformation**

Under året har inga lägenheter bytt ägare. Föreningen har totalt 12 lägenhetsmedlemmar.

CMA



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (Tkr)	796	668	646	593
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	142	73	81	-393
Soliditet (%)	74	74	74	74
Årsavgift per kvadratmeter (Kr)	807	692	692	692
Energikostnad per kvadratmeter (Kr)	158	203	154	88
<i>*Elkostnaden framgår av not 2</i>				
Sparande per kvadratmeter (Kr)	350	313	275	187
<i>*Årets resultat ökat med avskrivningarna i relation antalet kvadratmeter.</i>				
Räntekänslighet (%)	9	13	13	13
<i>*1 % av långfristiga räntebärande skulder i relation till årsavgiften.</i>				
Nettoskuld per kvadratmeter (Kr)	7 148	7 509	8 069	8 443
<i>*Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel i relation till antal kvadratmeter.</i>				

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 404	-601	73	<b>20 877</b>
Disposition av föregående års resultat:		73	-73	<b>0</b>
Årets resultat			142	<b>73</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 404</b>	<b>-528</b>	<b>142</b>	<b>21 019</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten om 385 048 (kronor):

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-385 048  
-385 048

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

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

*CWA*



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		795 622	667 935
<b>Summa rörelseintäkter</b>	1	<b>795 622</b>	<b>667 935</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2	-412 853	-333 373
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-6 127	-7 573
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-143 963	-143 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-562 943</b>	<b>-484 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 679</b>	<b>183 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		18 843	0
Räntekostnader		-109 041	-109 655
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>142 481</b>	<b>73 371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>142 481</b>	<b>73 371</b>





## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      5                      27 058 393                      27 202 356

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgift och hyresfordran                      0                      0

Övriga fordringar                      27 285                      25 828

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      11 755                      11 755

**Summa kortfristiga fordringar                      39 040                      37 583**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank                      1 279 445                      1 023 870

**Summa omsättningstillgångar                      1 318 485                      1 061 483**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      28 376 878                      28 263 809**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 404 249	21 404 249
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-527 529	-600 900
Årets resultat		142 481	73 371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-385 048</b>	<b>-527 529</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 019 201</b>	<b>20 876 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 913 341	7 133 341
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 220 000	40 000
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		54 970	52 664
Övriga skulder		4 797	4 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	164 569	156 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 444 336</b>	<b>253 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 376 878</b>	<b>28 263 809</b>

CMR



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		232 679	183 026
Avskrivningar		143 963	143 963
		<b>376 642</b>	<b>326 989</b>
Erhållen ränta		18 843	0
Erlagd ränta		-109 041	-109 655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>286 444</b>	<b>217 334</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 457	-655
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder		10 588	42 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>295 575</b>	<b>259 314</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	6	-40 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>255 575</b>	<b>219 314</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 023 870</b>	<b>804 556</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 279 445</b>	<b>1 023 870</b>

*CMR*



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 0,5% / 200 år

### Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Avgifter	661 318	566 868
Parkeringar	78 000	72 800
Förråd	6 000	6 000
Elstöd	29 244	0
Bredband	21 060	21 060
Övrigt	0	1 207
	<b>795 622</b>	<b>667 935</b>

### Not 2 Drift och underhållskostnader

	2023	2022
Avgäld	40 000	40 000
Vatten och avlopp	25 691	20 870
El	129 691	166 046
Försäkring	44 024	42 693
Bredband	21 060	21 060
Sophämtning	12 654	10 658
Förbrukningsmaterial	6 550	2 184
Övriga fastighetskostnader	19 020	0
Skötsel gård	20 699	0
Reparationer och underhåll	65 356	3 000
Fastighetsavgift	28 108	26 862
	<b>412 853</b>	<b>333 373</b>

UMT





**Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Redovisningstjänster	1 935	1 635
Bankkostnader	1 372	1 358
Övriga förvaltningskostnader	0	1 800
Föreningsavgifter	2 820	2 780
	<b>6 127</b>	<b>7 573</b>

**Not 4 Styrelsearvoden**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 792 507	28 792 507
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 792 507</b>	<b>28 792 507</b>
Ingående avskrivningar	-1 590 151	-1 446 188
Årets avskrivningar	-143 963	-143 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 734 114</b>	<b>-1 590 151</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 058 393</b>	<b>27 202 356</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 639 000	13 639 000
Taxeringsvärden mark	11 872 000	11 872 000
	<b>25 511 000</b>	<b>25 511 000</b>

CMT



### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,45	2024-04-17	3 678 156	3 678 156
Nordea	1,60	2024-04-17	3 455 185	3 495 185
			<b>7 133 341</b>	<b>7 173 341</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 220 000	40 000

1 220 000 kr förfaller inom 0-5 år. 5 933 341 kr förfaller senare än 5 år.

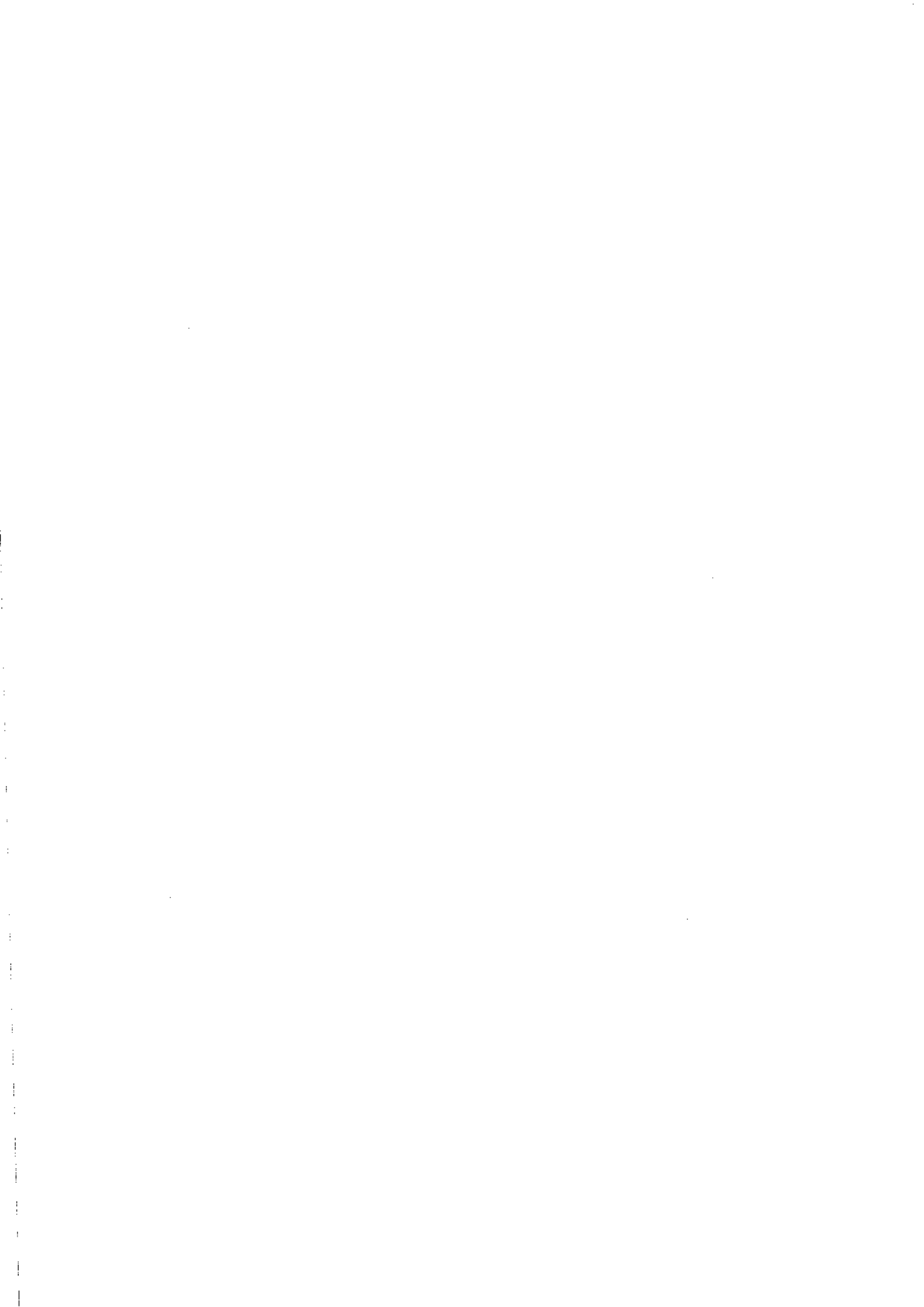
### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetalda avgifter	94 366	74 348
El	37 835	52 343
Vatten och avfall	10 623	8 106
Räntor	21 745	21 880
	<b>164 569</b>	<b>156 677</b>

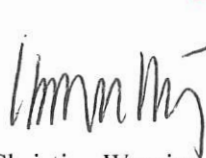
### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

*CMT*



Bromma 2024- 04-07



Christina Waering  
Ordförande



Christian Johansson



Anna Eljenmyr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-08



Anders Nilsson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrgården i Mariehäll  
769614-1154

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrgården i Mariehäll för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för Årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrgården I Mariehäll för år 2023,

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Uttalanden*

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

Anders Nilsson



Bromma 2024-04-09

