



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Herrgårdsparken

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Herrgårdsparken med säte i Kristianstad org.nr. 769630-6096 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näsby 35:62	2015-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
Totalt 12 objekt		894

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Qvist	Ordförande
Wiveka Nilsson	Ledamot
Anders Thell	Ledamot
Karl Marcus Fröding	Ledamot
Andreas Björkman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wiveka Nilsson och Andreas Björkman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Wiveka Nilsson, Anders Thell och Anders Qvist.

Revisorer har varit: Alenka Puzar samt Alexandra Ong med Camilla Bakklund som revisorssuppleant, båda revisorer hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingen valberedning valdes vid stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-09-20, varvid 10 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta förslaget om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad. Højningen föränsleds framför allt på grund av höjda ränteutgifter.

Föreningen beviljades elstöd på 29 642 kr under 2023.

Under 2023 deltog föreningen i HSB: gemensamma elupphandling och ett rörligt pris per kWh infördes. Detta kommer även gälla 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-14.

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll:

Rengöring och oljning av samtliga uteplatser, balkonger och loftgångar.
Energideklaration genomfördes.

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Sätta upp en redskapsbod och cykelställ.
2026	Målning av träpanel, trädörrar och träfönster.
2026	Taktvätt och behandling med grön-fri .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16. *Av*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	331	326	371	357	306
Skuldsättning, kr/kvm	12 553	12 688	12 823	12 959	13 094
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 553	12 688	12 823	12 959	13 094
Räntekänslighet, %	13	16	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	232	190	172	160	166
Årsavgifter, kr/kvm	977	793	778	770	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	81	82	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	975	944	922	916
Nettoomsättning, tkr	934	854	835	824	819
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	99	151	139	50
Soliditet, %	57	57	56	56	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår i årsavgiften och debiteras efter förbrukning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 435 000	0	0	14 435 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	301 582	0	273 000	574 582
S:a bundet eget kapital, kr	14 736 582	0	273 000	15 009 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	209 174	98 833	-273 000	35 007
Årets resultat, kr	98 833	-98 833	144 924	144 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	308 007	0	-128 076	179 931
S:a eget kapital, kr	15 044 589	0	144 924	15 189 513

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt en extra reservation till underhållsfonden med 150 000 kr, enligt stämmobeslut 2023. Ianspråktagande har skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	308 007
Årets resultat, kr	144 924
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	329 931

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Balanseras i ny räkning, kr	179 931

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	933 536	854 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 642	17 142
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		963 178	871 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-380 086	-381 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 895	-19 468
Personalkostnader	Not 6	-16 738	-22 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 706	-180 706
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-610 425	-604 965
RÖRELSERESULTAT		352 753	266 534
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 338	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 167	-167 743
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-207 829	-167 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		144 924	98 833
ÅRETS RESULTAT		144 924	98 833

Av

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 208 942	25 389 648
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 208 942	25 389 648
Summa anläggningstillgångar		25 208 942	25 389 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	41 173	8 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	7 768	5 052
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		48 941	13 504
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
Kassa och bank	Not 12	319 562	1 148 847
<i>Summa kassa och bank</i>		319 562	1 148 847
Summa omsättningstillgångar		1 368 503	1 162 351
SUMMA TILLGÅNGAR		26 577 445	26 551 999

A0

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 435 000	14 435 000
Fond för yttre underhåll	574 582	301 582
<i>Summa bundet eget kapital</i>	15 009 582	14 736 582
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	35 007	209 174
Årets resultat	144 924	98 833
<i>Summa fritt eget kapital</i>	179 931	308 007
Summa eget kapital	15 189 513	15 044 589
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 550 500	5 611 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 550 500	5 611 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 671 500	5 732 000
Leverantörsskulder	51 376	27 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 1 116	12 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 113 440	124 336
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 837 432	5 896 410
Summa skulder	11 387 932	11 507 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 577 445	26 551 999

A0

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	352 753	266 534
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	180 706	180 706
	<u>533 459</u>	<u>447 240</u>
Erhållen ränta	13 338	42
Erlagd ränta	-221 167	-167 912
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>325 630</u>	<u>279 370</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 762	9 849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 522	18 929
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>302 390</u>	<u>308 148</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-121 000	-121 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-121 000</u>	<u>-121 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 390	187 148
Likvida medel vid årets början	1 148 847	961 699
Likvida medel vid årets slut	<u>1 330 237</u>	<u>1 148 847</u>
	181 390	187 148

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen. 

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Åo

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	766 176	709 053
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	43 180
Konsumtionsavgift el	81 570	54 926
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	25 776	25 764
Övriga intäkter i verksamheten	14 976	17 569
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 838	3 865
	933 536	854 357

I årsavgifterna ingår uppvärmning och vatten. Avgift för kabel-TV, bredband och el efter förbrukning tillkommer på årsavgiftavin.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ovrigt	29 642	17 142
	29 642	17 142

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 665	-32 524
El	-103 672	-70 326
Uppvärmning	-68 153	-66 266
Vatten	-35 753	-33 506
Renhållning	-25 457	-23 731
TV, bredband, iptelefoni	-25 972	-26 004
Obligatoriska besiktningar	0	-21 820
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 603	-8 628
Förvaltningskostnader	-66 701	-58 887
Försäkringar	-12 415	-11 037
Periodiskt underhåll	0	-12 011
Övriga driftskostnader	-16 695	-17 231
	-380 086	-381 970
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-12 011
	0	-12 011

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 875	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-3 433	-1 402
Kostnader överlåtelse och panter	-3 885	-5 718
Kontorsutrustning och -material	-740	-548
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15	0
Konsulter	-11 500	0
Stämma och styrelse	-447	0
	-32 895	-19 468

Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-12 000	-12 000
Löner för anställda	0	-3 660
Revisionsarvode	-500	-500
Sociala avgifter	-4 238	-6 660
	-16 738	-22 820

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-180 706	-180 706
	-180 706	-180 706

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 504 000 21 504 000

Ingående anskaffningsvärde mark

5 000 000 5 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**26 504 000 26 504 000****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 114 352 -933 646

Årets avskrivningar byggnader

-180 706 -180 706

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 295 058 -1 114 352****Utgående redovisat värde****25 208 942 25 389 648**

Redovisade värden byggnader

20 208 942 20 389 648

Redovisade värden mark

5 000 000 5 000 000

Fastighetsbeteckning: Näsby 35:62

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	15 600 000	2 680 000	18 280 000	18 280 000
		15 600 000	2 680 000	18 280 000	18 280 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning

12 069 000 12 069 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter**12 069 000 12 069 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

10 675 0

Skattekonto

30 498 8 452

41 173 8 452**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

3 176 2 888

Förutbetald kabel-TV och bredband

2 164 2 164

Upplupna ränteintäkter

2 428 0

7 768 5 052**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-10	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-20	700 000	0
			1 000 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank konto

17 586 18 576

Sparbanken Skåne handkassa

5 027 0

Sparbanken Skåne transaktionskonto

296 949 1 130 271

319 562 1 148 847

AO

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	5,17%	2024-09-10	5 611 000	60 500
Sparbanken Skåne AB	1,30%	2026-08-10	5 611 000	60 500
			11 222 000	121 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 550 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 500

Lån som ska konverteras inom ett år 5 611 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 671 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 484 000

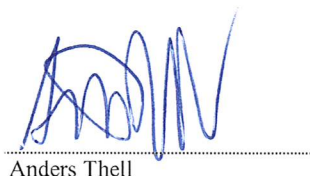
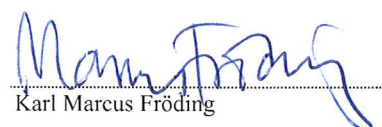
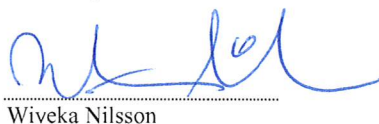
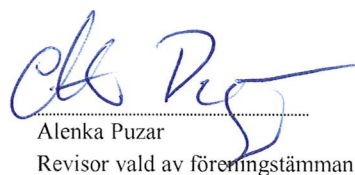
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 617 000

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	3 750
Arbetsgivaravgifter	0	3 456
Övriga kortfristiga skulder	1 116	5 497
	1 116	12 703

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	7 945	17 198
Upplupna räntekostnader	0	15 781
Upplupen revision	12 500	11 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 307	56 537
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 688	23 070
	113 440	124 336

Kristianstad 2024-**4-2**
Anders Qvist
Anders Thell
Karl Marcus Fröding
Wiveka NilssonMin revisionsberättelse har lämnats 2024-**4-2**
Alenka Puzar
Revisor vald av föreningstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herrgårdsparken, org.nr. 769630-6069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrgårdsparken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Ac

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Herrgårdsparken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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.

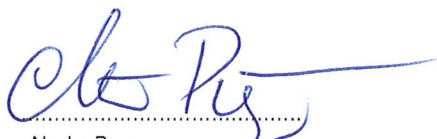
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 21 4 2024


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Alenka Puzar
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.