

# Brf Herrestadsgatan 3

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Herrestadsgatan 3**  
769612-0828  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Noah Hammarling	Ordförande	2024
David Mattsson	Ledamot	2024
Maria Anagrius	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Mathilda Gylling	Suppleant	2024
------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
------------------	----------------------	--

#### Valberedning

Dag Lindahl		2024
-------------	--	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949.

Fastighetens adress är Herrestadsgatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	7	7	1

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	1063 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1006 kvm
- varav hyresrättsarea:	57 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid t.o.m.
Fat Franks Catering AB	50 kvm	2024-07-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-18

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

SBC	Teknisk förvaltning
Telenor Sverige	Kabel-TV
Telenor Sverige	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Ragn-Sells	Avfallshantering sorterat



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 186 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-27 av Sustend AB och sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 264 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 237 kr per kvm.

### Planerat underhåll

2024 Utbyte av en tvättmaskin  
2025 Relining spillvattenledningar  
2025 Asfällläggning p-platser

### Utfört underhåll

1949 Byggnaden uppfördes  
1976 Fjärrvärme installeras i fastigheten  
2002 OVK utförd  
2006 Sockel målas och trapphus målas om  
2007 Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna  
2007 Installation av 3-glas fönster i befintliga träramar  
2009 Renovering av tvättstugan  
2009 Energideklaration utförs av Anticimex  
2010 Rengöring av ventilationssystemet  
2010 Renovering av takterrass  
2010 Parkeringslinjer och staket vid parkering målades om  
2011 Renovering av hyreslägenhet  
2012 Balkongerna renoverades  
2012 Fiberoptiskt bredband installeras  
2012 Värmeväxlare renoverades  
2012 Spillvattenledning spolades  
2012 Föreningens skyddsrum renoverades  
2012 Ommålning av ytterdörrar  
2013 Ventilation i tvättstuga och hyreslokal renoveras efter OVK  
2013-14 Elstamsbyte i fastighet och lägenheter  
2015 Takrenovering inkluderande omläggning av taket, omfogning av skorstenar  
2015 Nya yttertrappor och ommålning samt renovering av ytterdörrar  
2015 Grunden målas  
2015 Byte av VVC pump till fjärrvärmecentralen  
2015 Installation av rättstopp i avloppssystemet i förebyggande syfte  
2016 Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp  
2016 Återvinningskåp från SanSac uppfört framsidan  
2016 Målning/reparation av sophusen  
2017 Spolning av spillvattenledningar  
2019 Förbättring av utemiljö/trädgård  
2019 Energideklaration  
2019 SBA  
2019 OVK  
2020 Nytt plank och grind på bakgården  
2020 OVK-åtgärder  
2020 Tappvattenbyte  
2021 Utemiljö

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.  
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 118	1 029	1 023	1 039
Resultat efter finansiella poster	102	152	-501	-1 036
Förändring av underhållsfond	264	234	-	-799
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	15	107	-313	-49
Sparande, kr / kvm	251	328	283	283
Soliditet (%)	48	48	48	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	896	831	833	831
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	81	81	82	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	857	791	791	791
Bostadshyra, kr / kvm	1 195	1 138	1 138	1 133
Lokalhyra, kr / kvm	1 200	1 200	989	1 403
Driftskostnad, kr / kvm	381	354	382	341
Energikostnad, kr / kvm	217	199	189	189
Ränta, kr / kvm	243	112	119	130
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	237	233	227	225
Lån, kr / kvm	10 471	10 525	10 579	10 700
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 585	11 645	11 704	11 764
Räntekänslighet (%)	13	14	14	14
Snittränta (%)	2,33	1,06	1,13	1,21

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 803 125</b>	<b>233 998</b>	<b>-3 082 389</b>	<b>152 178</b>
Disposition enligt föreningsstämma			152 178	-152 178
Avsättning till underhållsfond		264 000	-264 000	
Årets resultat				101 910
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 803 125</b>	<b>497 998</b>	<b>-3 194 211</b>	<b>101 910</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 930 211
Årets resultat före fondförändring	101 910
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-264 000
Summa över/underskott	-3 092 301

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-3 092 301</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 067 079	981 567
Övriga rörelseintäkter	3	50 422	47 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 117 501</b>	<b>1 028 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-453 196	-430 886
Övriga externa kostnader	7	-97 755	-106 919
Personalkostnader	8	-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-177 488	-188 362
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-754 723</b>	<b>-752 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>362 778</b>	<b>276 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 097	368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 965	-124 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 868</b>	<b>-124 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 910</b>	<b>152 178</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 910</b>	<b>152 178</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	22 137 876	22 315 364
Summa materiella anläggningstillgångar		22 137 876	22 315 364
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 137 876	22 315 364
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		500	500
Övriga fordringar		12 546	3 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 775	25 811
Summa kortfristiga fordringar		41 821	29 487
<b>Kassa och bank</b>	12	1 000 213	713 197
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 042 034	742 684
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 179 910	23 058 048

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		497 998	233 998
Summa bundet eget kapital		14 301 123	14 037 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 194 211	-3 082 389
Årets resultat		101 910	152 178
Summa fritt eget kapital		-3 092 301	-2 930 211
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 208 822</b>	<b>11 106 912</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	8 494 700	5 704 700
Summa långfristiga skulder		8 494 700	5 704 700
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 160 000	6 010 000
Leverantörsskulder		51 669	50 157
Skatteskulder		2 292	1 718
Övriga skulder		25 315	1 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	237 112	182 621
Summa kortfristiga skulder		3 476 388	6 246 436
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 179 910</b>	<b>23 058 048</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	362 779	276 240
Avskrivningar	177 488	188 360
	<b>540 267</b>	<b>464 600</b>
Erhållen ränta	10 097	368
Erlagd ränta	-270 966	-124 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>279 398</b>	<b>340 540</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 333	-3 801
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	79 951	8 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>347 016</b>	<b>344 997</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 950 000	3 100 000
Amortering av låneskulder	-6 010 000	-3 160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>287 016</b>	<b>284 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>713 197</b>	<b>428 200</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 000 213</b>	<b>713 197</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 40-100 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	861 804	796 103
Hyror bostäder	68 100	64 860
Hyror lokaler	60 000	60 000
Hyror p-platser/garage	77 175	60 604
<b>Summa</b>	<b>1 067 079</b>	<b>981 567</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	39 420	39 420
Överlåtelseavgifter	2 416	4 778
Övriga intäkter	8 586	2 925
<b>Summa</b>	<b>50 422</b>	<b>47 123</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	1 862
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 552
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 170	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 320	950
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 244	-
Övriga installationer	1 181	-
Huskropp	-	2 568
Vattenskador	5 087	-
Klottersanering	7 184	-
<b>Summa</b>	<b>29 186</b>	<b>11 932</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	25 002
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>25 002</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	29 044	27 924
Teknisk förvaltning	57 437	57 275
Serviceavtal	7 178	6 710
El	35 626	45 260
Uppvärmning	145 571	127 420
Vatten och avlopp	60 607	48 556
Avfallshantering	27 686	26 512
Försäkringar	13 420	11 314
Kabel-TV	15 728	14 376
Bredband	31 713	28 605
<b>Summa</b>	<b>424 010</b>	<b>393 952</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 347	1 300
Förvaltningskostnader	69 253	80 599
Revision	26 302	21 528
Jurist- och advokatkostnader	-	952
Bankkostnader	616	729
IT-tjänster	237	211
Övriga externa kostnader	-	1 600
<b>Summa</b>	<b>97 755</b>	<b>106 919</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
Sociala avgifter	6 284	6 284
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>26 284</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	177 488	188 362
<b>Summa</b>	<b>177 488</b>	<b>188 362</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	15 590 530	15 590 530
-Mark	9 038 118	9 038 118
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>24 628 648</b>	<b>24 628 648</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 313 284	-2 124 923
	-2 313 284	-2 124 923
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-177 488	-188 362
	-177 488	-188 362
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 490 772</b>	<b>-2 313 285</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 137 876</b>	<b>22 315 364</b>
Varav		
Byggnader	13 099 758	13 277 246
Mark	9 038 118	9 038 118
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	362 000	362 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 362 000</b>	<b>23 362 000</b>
Varav byggnader	12 762 000	12 762 000



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	28 775	25 811
<b>Summa</b>	<b>28 775</b>	<b>25 811</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 000 213	713 197
<b>Summa</b>	<b>1 000 213</b>	<b>713 197</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 160 000	6 010 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 494 700	5 704 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 654 700</b>	<b>11 714 700</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	11 654 700	11 714 700
<b>Summa</b>	<b>11 654 700</b>	<b>11 714 700</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,35 %	2026-01-21	2 664 700	-	-60 000	2 604 700
Nordea	0,80 %	2024-01-17	3 100 000	-	-	3 100 000
Nordea	0,95 %	Löst	5 950 000	-	-5 950 000	-
Nordea	3,77 %	2025-01-22	-	5 950 000	-	5 950 000
<b>Summa</b>			<b>11 714 700</b>	<b>5 950 000</b>	<b>-6 010 000</b>	<b>11 654 700</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	26 284
Upplupna räntekostnader	57 410	22 920
Förutbetalda intäkter	85 733	89 136
Upplupna revisionsarvoden	23 100	18 600
Upplupna driftskostnader	44 585	25 681
<b>Summa</b>	<b>237 112</b>	<b>182 621</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

## **Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Noah Hammarling  
Styrelseordförande

David Mattsson

Maria Anagrius

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift Ernst & Young AB.

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 - Brf Herrestadsgatan 3**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Maj 19 2024 04:17PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)







**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66432C2543F11  
MAJ 19 2024 04:17PM

**Deltagare**



Maj 14 2024 11:19AM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 11:21AM	Noah Hammarling granskade dokumentet:
Maj 14 2024 11:24AM	 Noah Hannes Anders Hammarling signerade dokumentet
Maj 18 2024 03:21PM	David Mattsson granskade dokumentet:
Maj 18 2024 03:22PM	 David Erik Mattsson signerade dokumentet
Maj 14 2024 11:51AM	Maria Anagrius granskade dokumentet:
Maj 16 2024 03:39PM	 Maria Kristina Anagrius signerade dokumentet
Maj 19 2024 04:14PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 19 2024 04:17PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 19 2024 04:17PM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrestadsgatan 3, org.nr 769612 - 0828

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestadsgatan 3 för 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Herrestadsgatan 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**RB Herrestadsgatan 3**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 19 2024 04:17PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
66432D1132BF3  
MAJ 19 2024 04:17PM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Maj 14 2024 11:21AM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Maj 19 2024 04:15PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 19 2024 04:17PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 19 2024 04:17PM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

