



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Herbert

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Herbert i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716443-9619 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Haga 27:3 | 1985-11-08 | 1989 |
| Haga 27:8 | 1985-11-08 | 1929 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 11 | lokaler (hyresrätt) | 644 |
| 70 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5567 |
| Totalt 81 objekt | | 6211 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 26 st 2 rok, 34 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------|-----|-------------|------------|--|
| Göteborg Haga GA:5 | G:A | 716443-8132 | 3,97 / 100 | Sopsuganläggning bestående av sopsugsledningar inklusive tillhörande anläggningar i soprum, Sopnedkast, Tillhörande anläggningar i transportventilrum, Terminalen i skansberget med inredning, Byggnad i port och ventilationstrumma samt planteringar framför ingången till skansberget |
| Göteborg Haga GA:5 | G:A | 716443-8132 | 1,28/100 | Se ovan. |

Totalt 2 objekt

Föreningen äger en andel på 3,97% i fastigheten Haga 27:3 och en andel på 1,28% i fastighet Haga 27:8.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-------------------|-------------|------------|
| Eric Åkerlund | Ordförande | 2022-05-16 |
| Lars Brask | Ledamot | 2015-05-18 |
| Peter Magnusson | Ledamot | 2019-05-23 |
| Carina Lindén | Ledamot | 2015-05-18 |
| Karin Andersson | Ledamot | 2022-05-16 |
| Dan Henriksson | HSB-ledamot | 2019-05-23 |
| Fredrik Johansson | Ledamot | 2022-05-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Brask, Fredrik Johansson, Carina Lindén och Karin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Brask, Peter Magnusson, Eric Åkerlund och Fredrik Johansson.

Revisorer har varit: Johan Sandegren med Heidi Nissov som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mari-Ann Magnusson (sammanställande) och Anders Bondenius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgift drift höjdes med 12% under året till 452 kr/kvm, årsavgift kapital lämnades förändrad. Höjningarna beror på allmänna kostnadshöjningar för varor och tjänster som köps in till föreningen.

Den ekonomiska situationen är fortsatt osäker och årsavgiften höjs därför från och med den 1 januari 2024 med 3% på driftdelen för medlemmar till 466 kr/kvm. Årsavgiften för kapital höjs inte.

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 2022-08-31.

Det yttre underhållet av fasader har påbörjats under sommarhalvåret 2023 och kommer att slutföras under sommarhalvåret 2024, i enlighet med underhållsplanen. Vald leverantör för detta är Kvibergs Måleri. Detta yttre underhåll består av målning av fasader, plåttak, föreningslokal, förråd, balkonger, vissa fönster.

En del av träfasaderna har fått omfattande byte av virke samt gjorts om med större luftspalt (som följer dagens byggnorm), något som HSBs förvaltare rått oss att göra.

Föreningen tar ett nytt lån på 1 miljon från och med den 1 januari 2024 för att täcka underhållskostnaderna.

Ventilation i tvättstuga och föreningslokal har åtgärdats efter genomförd kontroll och all ventilation är nu godkänd.

Det har skett ett byte av två torktumlare i tvättstugan och en förstärkning av en källardörr har skett på grund av inbrott.

Sopsugen uppfyller inte nya krav på att matavfall ska separeras från övrigt avfall. Vi har ansökt om dispens i väntan på att den anpassas till dessa krav. Tills vidare får vi använda sopsugen som förut.

Byte av internetleverantör sker i april 2024, vilket kommer att medföra snabbare uppkoppling till ett lägre pris.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 gjordes en genomgång av underhållsplanen och beslut togs om underhållsarbete för de kommande åren. Det som ligger närmast i tiden är underhåll och reparation av träfasaderna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Spolning av avlopp är planerat till februari 2024.

Byte vattenmätare för individuell mätning i lägenheter kommer att ske under hösten 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 222 | 188 | 172 | 263 | 155 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 361 | 1 362 | 1 424 | 1 431 | 1 684 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 518 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 185 | 229 | 192 | 136 | 174 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 615 | 478 | 478 | 478 | 501 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 62 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 887 | 787 | 759 | 741 | 777 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 311 | 4 885 | 4 709 | 4 599 | 4 824 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 819 | 152 | -135 | 9 907 | 220 |
| Soliditet, % | 87 | 87 | 87 | 87 | 83 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och IMD vatten.

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.

Uppllysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt under året då man bekostat det underhåll som skett under året med egna likvida medel.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 222 kr/m².

För att möta det ökade driftkostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 %.

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 | 16 041 130 | 0 | 10 000 | 16 051 130 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 36 733 363 | 0 | 0 | 36 733 363 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 438 072 | 0 | 0 | 4 438 072 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 11 530 065 | 0 | 2 258 748 | 9 271 317 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 68 742 630 | 0 | 2 268 748 | 66 493 882 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -466 426 | 151 726 | 2 258 748 | 1 944 048 |
| Årets resultat, kr | 151 726 | -151 726 | -2 818 645 | -2 818 645 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -314 700 | 0 | -559 897 | -874 597 |
| S:a eget kapital, kr | 68 427 930 | 0 | 1 708 851 | 65 619 285 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 507 748 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 | -314 700 |
| Årets resultat, kr | -2 818 645 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 249 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 3 507 748 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -874 597 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -874 597 |
|------------------------------------|-----------------|

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

| Resultaträkning | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 310 748 | 4 885 299 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 197 958 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 508 705 | 4 885 299 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -3 154 196 | -3 119 973 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -3 507 748 | -168 841 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -310 516 | -307 722 |
| Personalkostnader | Not 6 | -185 030 | -217 583 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -843 412 | -843 412 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 000 902 | -4 657 531 |
| Rörelseresultat | | -2 492 197 | 227 768 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 3 322 | 946 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -329 770 | -76 988 |
| Summa finansiella poster | | -326 448 | -76 042 |
| Årets resultat | | -2 818 645 | 151 726 |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 11 73 345 354 | 74 176 073 |
| Inventarier | Not 12 42 071 | 54 764 |
| | <u>73 387 425</u> | <u>74 230 837</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 73 387 925 | 74 231 337 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 14 7 344 | 259 |
| Övriga fordringar | Not 15 1 781 142 | 3 622 844 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 497 694 | 570 399 |
| | <u>2 286 180</u> | <u>4 193 502</u> |
| Summa omsättningstillgångar | 2 286 180 | 4 193 502 |
| Summa tillgångar | 75 674 105 | 78 424 839 |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 57 222 565 | 57 212 565 |
| Underhållsfond | 9 271 317 | 11 530 065 |
| | <u>66 493 882</u> | <u>68 742 630</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 944 048 | -466 426 |
| Årets resultat | -2 818 645 | 151 726 |
| | <u>-874 597</u> | <u>-314 700</u> |
| Summa eget kapital | 65 619 285 | 68 427 930 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 8 450 888 |
| Leverantörsskulder | 430 962 | 326 576 |
| Skatteskulder | 20 835 | 15 935 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 307 866 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 897 587 |
| | <u>10 054 820</u> | <u>9 996 909</u> |
| Summa skulder | 10 054 820 | 9 996 909 |
| Summa Eget kapital och skulder | 75 674 105 | 78 424 839 |

| Kassaflödesanalys | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 818 645 | 151 726 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 0 | 0 |
| Avskrivningar | 843 412 | 843 412 |
| Nedskrivningar av fastighet | 0 | 0 |
| Eftergifter från kreditgivare | 0 | 0 |
| Årets skatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | -1 975 233 | 995 138 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 749 | -130 768 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 57 911 | -56 535 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -1 913 573 | 807 835 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | 0 |
| Investeringar i markanläggningar | 0 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 0 | -433 000 |
| Inbetalda insatser | 10 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 10 000 | -433 000 |
| Årets kassaflöde | -1 903 573 | 374 835 |
| Likvida medel vid årets början | 3 578 881 | 3 204 046 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 675 308 | 3 578 881 |

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 291 205 tkr

Förändring jämfört med föregående år 30 291 205 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter drift | 2 457 522 | 2 193 468 |
| Årsavgifter kapital | 464 244 | 464 244 |
| Hyror | 1 820 994 | 1 679 107 |
| Elintäkter | 291 045 | 319 312 |
| Vattenintäkter | 129 158 | 173 641 |
| Övriga intäkter | 147 785 | 55 527 |
| | 5 310 748 | 4 885 299 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter* | 197 958 | 0 |
| *elstöd | 152 366 | 0 |
| *försäkringsersättning | 29 296 | 0 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 444 189 | 436 462 |
| Reparationer | 380 535 | 277 736 |
| El | 423 328 | 741 484 |
| Uppvärmning | 505 943 | 485 556 |
| Vatten | 222 752 | 194 269 |
| Sophämtning | 413 597 | 299 926 |
| Övriga avgifter | 242 470 | 252 382 |
| Förvaltningsarvoden | 286 241 | 260 145 |
| Övriga driftskostnader | 235 140 | 172 014 |
| | 3 154 196 | 3 119 973 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| Byggnad invändigt | 0 | 64 500 |
| VVS | 188 280 | 35 000 |
| Transport | 0 | 32 250 |
| Byggnad utvändigt | 3 222 541 | 37 091 |
| Utrustning | 96 927 | 0 |
| | 3 507 748 | 168 841 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 236 820 | 231 920 |
| Medlemsavgifter | 30 000 | 30 000 |
| Övriga externa kostnader | 43 696 | 45 802 |
| | 310 516 | 307 722 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 125 000 | 134 498 |
| Revisorsarvode | 3 500 | 7 000 |
| Löner och andra ersättningar | 22 300 | 35 380 |
| Sociala kostnader | 34 230 | 40 705 |
| | 185 030 | 217 583 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 830 719 | 830 719 |
| Inventarier | 12 693 | 12 693 |
| | 843 412 | 843 412 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter skattekonto | 1 829 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 1 493 | 946 |
| | 3 322 | 946 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 329 650 | 77 228 |
| Övriga finansiella kostnader | 120 | -240 |
| | 329 770 | 76 988 |

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 10 | | |
| Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | -2 818 645 | 151 726 |
| Avsättning till underhållsfond | -1 249 000 | -1 249 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 3 507 748 | 168 841 |
| Resultat efter underhållspåverkan | -559 897 | -928 433 |
| Varav hänförligt till andel kapital | | |
| Årsavgift kapital | 464 244 | 464 244 |
| Räntekostnader | -329 770 | -76 988 |
| Amortering | 0 | -433 000 |
| Överskott (+), underskott (-)* | 134 474 | -45 744 |
| Akkumulerat överskott* | 518 839 | 384 365 |
| <i>*amorterat 500 000 kr 2024-01-18</i> | | |
| Varav hänförligt till andel drift | | |
| Intäkter | 5 047 783 | 4 421 055 |
| Kostnader | -7 157 490 | -3 645 278 |
| Netto avsättning/disposition underhållsfond | 2 258 748 | -1 080 159 |
| Avskrivningar | -30 183 | -30 183 |
| Överskott (+), underskott (-) | 118 858 | -334 565 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 83 021 959 | 83 021 959 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 83 021 959 | 83 021 959 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -12 926 886 | -12 096 167 |
| Årets avskrivningar | -830 719 | -830 719 |
| Utgående avskrivningar | -13 757 605 | -12 926 886 |
| Bokfört värde byggnader | 69 264 354 | 70 095 073 |
| Bokfört värde mark | 4 081 000 | 4 081 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 73 345 354 | 74 176 073 |
| Taxeringsvärde för Haga 27:3 samt 27:8 | | |
| Byggnad - bostäder | 78 600 000 | 78 600 000 |
| Byggnad - lokaler | 9 586 000 | 9 586 000 |
| | 88 186 000 | 88 186 000 |
| Mark - bostäder | 112 000 000 | 112 000 000 |
| Mark - lokaler | 2 973 000 | 2 973 000 |
| | 114 973 000 | 114 973 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 203 159 000 | 203 159 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 70 589 000 | 70 589 000 |
| Varav frigjorda i pantbrevsarkivbet | 32 961 000 | 32 961 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 291 941 | 291 941 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 291 941 | 291 941 |
| Ingående avskrivningar | -237 177 | -224 484 |
| Årets avskrivningar | -12 693 | -12 693 |
| Utgående avskrivningar | -249 870 | -237 177 |
| Bokfört värde | 42 071 | 54 764 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |
| Not 14 Kundfordringar | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 7 344 | 259 |
| | 7 344 | 259 |
| Not 15 Övriga fordringar | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 1 675 308 | 3 578 881 |
| Skattekonto | 71 006 | 20 428 |
| Övrigt | 34 828 | 23 535 |
| | 1 781 142 | 3 622 844 |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 337 172 | 307 506 |
| Upplupna intäkter | 160 522 | 262 893 |
| | 497 694 | 570 399 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------------------------|-------------------------|
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| | | Nästa års amortering |
| Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp | | |
| Nordea Hypotek AB 39758315544 | 4,48% 2024-01-18 8 450 888 | 0 |
| | 8 450 888 | 0 |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld | | 8 450 888 |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 8 450 888 |
| | | |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 8 450 888 |
| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Källskatt | 0 | 3 615 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 3 786 |
| Mervärdesskatt | 105 050 | 95 706 |
| Ovriga kortfristiga skulder | 202 816 | 202 816 |
| | 307 866 | 305 923 |
| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 77 736 | 35 969 |
| Ovriga upplupna kostnader | 358 871 | 426 520 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 407 662 | 435 098 |
| | 844 269 | 897 587 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Carina Lindén

Dan Henriksson

Eric Åkerlund

Fredrik Johansson

Karin Andersson

Lars Brask

Peter Magnusson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Sandegren
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Herbert i Göteborg, org.nr. 716443-9619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Herbert i Göteborg 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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.



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 HSB Bostadsrättsförening Herbert i Göteborg 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Sandegren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Herbert i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:32:56



DAN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:19:14



CARINA LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:31:28



FREDRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:06:40



PETER MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:24:48



LARS BRASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:41:21



KARIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:53:33



JOHAN SANDEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:27:43



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:11:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Herbert i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SANDEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:28:48



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:10:55



HSB Brf Herbert

Lista som visar respektiver lägenhets andelstal kapital

| Lägenhetsnummer | Andelstal kapital | Lägenhetsnummer | Andelstal kapital |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 0,96 % | 36 | 1,14 % |
| 2 | 0,96 % | 37 | 1,09 % |
| 3 | 1,14 % | 38 | 4,76 % |
| 4 | 4,04 % | 39 | 1,30 % |
| 5 | 1,60 % | 40 | 1,14 % |
| 6 | 0,97 % | 41 | 1,30 % |
| 7 | 1,01 % | 42 | 1,14 % |
| 8 | 0,96 % | 43 | 1,30 % |
| 9 | 0,96 % | 44 | 1,39 % |
| 10 | 4,04 % | 45 | 0,94 % |
| 11 | 1,14 % | 46 | 0,95 % |
| 12 | 0,97 % | 47 | 0,94 % |
| 13 | 1,14 % | 48 | 1,39 % |
| 14 | 1,82 % | 49 | 0,94 % |
| 15 | 1,24 % | 50 | 1,54 % |
| 16 | 0,96 % | 51 | 1,54 % |
| 17 | 1,29 % | 52 | 0,94 % |
| 18 | 1,16 % | 53 | 4,75 % |
| 19 | 1,29 % | 54 | 0,94 % |
| 20 | 1,16 % | 55 | 1,14 % |
| 21 | 1,29 % | 56 | 1,15 % |
| 22 | 1,16 % | 57 | 6,09 % |
| 23 | 0,96 % | 58 | 1,15 % |
| 24 | 0,96 % | 59 | 1,46 % |
| 25 | 1,17 % | 60 | 0,94 % |
| 26 | 4,04 % | 61 | 1,13 % |
| 27 | 1,63 % | 62 | 0,94 % |
| 28 | 0,97 % | 63 | 1,13 % |
| 29 | 1,01 % | 64 | 0,95 % |
| 30 | 0,96 % | 65 | 0,95 % |
| 31 | 1,16 % | 66 | 0,93 % |
| 32 | 1,25 % | 67 | 0,93 % |
| 33 | 1,16 % | 68 | 0,78 % |
| 34 | 1,25 % | 69 | 1,22 % |
| 35 | 1,04 % | 70 | 0,89 % |

