

# Årsredovisning 2023

Brf Hedåssexan

757200-8360



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hedåssexan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Göteborgs kommun och har beteckningen Heden 25:17.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter och 2 lokaler. Till byggnaden hör 7 parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2022) uppgår till 1 611 kvm, varav 1 531 kvm utgör bostadsrättsyta och 80 kvm hyresrättsyta. Föreningen har två lokaler om 157 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

- 6 1 rum & kök
- 1 3 rum & kök
- 2 3,5 rum & kök
- 2 4 rum & kök
- 5 4,5 rum & kök

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1913.

## Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs som lägst i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

### Planerade underhåll

2024 Byte av fönster mot innergård

### Utförda historiska underhåll

-2023 Renovering av hiss och OVK besiktning

-2022 WSP har utfört en garantibesikning avseende den behandling av grunden som gjordes 2011. Brandvarnare som är seriekopplade installerades i fastigheten. Byte av alla glödlampor till led. Justering och murning av tegelvägg mot Hedåsgatan 8 i hyreslokal. Nytt kylskåp i hyresrätt 1401.

-2021 Ny undercentral (el) i A uppgången, målning fönster mot gatan våning 4 och 5, målning fönster lokal, genomgång element och termostater, byte strömbrytare och vägguttag i tvättstuga, sättningskontroll, ny torktumlare.

- 2020 Energideklaration upprättad. Besiktningsanmärkning luftningsrör bakom vägg lgh 1402 åtgärdat.

- 2019 byggdes fem nya balkonger och en terrass på fastigheten 6 B. I trapphuset till 6 B utfördes måleriarbeten på väggar och tak. Föreningen tecknade avtal med Telia om fiber, bredband och tv-paket till samtliga lägenheter. Under året har fönster och dörrar till de två hyreslokalerna bytts ut i syfte att få en bättre isolering.

- 2018 ombildades en lägenhet om ett rum och kök i 6 B från hyresrätt till bostadsrätt, varvid den totalrenoverades i samband med försäljningen. Stålbalkarna i bjälklaget i källaren till 6 B har renoverats och förstärkts. Relineringsarbeten har utförts på fyra stammar i 3:orna och 4:orna.

Fönster och dörrar till de båda hyreslokalerna mot Hedåsgatan har målats liksom porten till innergården. Entrédörren till 6 A har reparerats och oljats. WSP har utfört sättningskontroll av grunden och vissa arbeten avseende brandskyddet har utförts.

-2017 genomfördes byte av avlopps- och vattenstammar i de små toaletterna i 4:orna och återställdes en toalett efter stambyte hos lokalhyresgäst (Körkortsspecialisten). Vidare gjordes grundförstärkande arbeten på fastigheten; besprutning av träpålar med Eurobor och gjutning av nya pålar. Tvättstugan utrustades med ytterligare en tvättmaskin och en avfuktare. Ett antal mindre underhållsåtgärder vidtogs på fastigheten, bl.a. avseende entrédörren i 6 A och anordningar för förstärkt brandskydd.

-2016 genomfördes följande nyinstallationer/renoveringar:

Samtliga boende har fått uppkoppling till fibernät genom Telia och fastigheten har fått nytt porttelefonisystem. Dessutom har stambyte genomförts i badrummet i lägenhet HE6 och styrelsen har tillsett att en hel del mindre underhållsåtgärder utförts för att öka trivselen för de boende.

-2014 genomfördes ett stort projekt (TFFB)

Takomläggning fas 3 på fastighetens sida mot Hedåsgatan. Fasaden mot Hedåsgatan har förstärkts och omfogats. Fönster från våning 1 och uppåt mot Hedåsgatan har bytts ut. Kostnad 2 343 tkr.

Balkonger monterades för 7 lägenheter och betalades av berörda medlemmar. Stambyte HE 9 badrum i samband med medlems renovering. Kostnad 40 tkr.

Kontroll av grundbevarande åtgärder inkl. mätning inför Västlänken. Kontinuerlig kontroll av grundvattennivån och kvalitet genomförs. Har tidigare utförts 1990, 1999, 2003, 2005, 2011 och 2014.

-2013 genomfördes två underhållsprojekt:

Takomläggning fas 2 på fastighetens sida mot gård. Kostnad 878 tkr.

Trapphus har målats om, nytt golv lagts i 6a. Hiss renoverad. Kostnad 736 tkr.

-2012 renoverades affärslokal HE11/12 inkl. installation av toalett och dusch i samband med ny hyresgäst. Några spisar, kyl och frys ersattes i hyreslägenheterna. Genomgång av termostater och ventiler som byttes vid behov. I samband med medlems renovering bekostade föreningen stambyte i badrum på HE7.

-2011 utfördes grundbevarande åtgärder i form av att i grundmuren mot gatan utföra en Euroborbehandling och i invändiga grundmurar, en komplettering med Jerbormetoden. Arbetet har även innefattat borrning av nya behandlingshål. Målet med behandlingen har varit att förse överdel träpålar med borater för att stoppa biologisk nedbrytning och om möjligt höja grundvattennivån över trägrundläggning.

-2010 färdigställdes arbetet med brandsäkerheten då dörrar försetts med lister mm så att brandkravet EI 30 uppnåddes. I gårdstrapphuset sattes även en avskiljande vägg med dörr (EI 30C) upp på varje våningsplan.

-2009 Renoverades lokalen över tvättstugan HE 11/21 samt att arbetet med brandsäkerhet påbörjades.

-2008 Takomläggning inkl nya ventilationsluckor över "gårdshuset". Ventilationen består av självdrag i bostadsrätterna samt mekanisk ventilation i hyreslägenheterna (fläkt på taket). OVK besiktning utförd. Ommålning av fönster i hyreslägenheter, trapphus och del av de stora bostadsrätterna. Tvättning av gårdsfasad. Ny skiljevägg på balkong vån 1 samt renovering av gasservisledning.

-2007 Energibesiktning utförd. Nytt expansionskärl i fjärrvärmerum samt nergimätning av stigarledning.

-2006 Installation av toalett i hyreslokal HE 13/20.

-2005 Ombyggnad av hiss, nytt hissmaskineri och linor. Ommålning av köksbalkonger.

-2004 Renovering av hyreslägenheternas duschrumbänkar. Ommålning av gårdstrapphuset.

-2003 Utfördes dränering runt byggnaden och gården rustades upp. Ommålning av portgång till gård.

-2002 Byte av avloppstammar samt kall o varmvattenledningar i köken på Brf lägenheterna. Genomgång av befintliga elanläggningar i brf o lokaler samt vissa hyreslägenheter. Mätning av inkommande servisledning. Reparation av plåttak.

-2001 Ommålning av fönsterytterbågar på de större bostadsrätterna samt hyreslägenheter. Reparation av plåttak.

-2000 Ommålning av trappuppgång, nya elledningar och ytterbelysning. Reparation av plåttak.

-1999 Reparation av balkong vån 4.

-1998 Ommålning av samtliga fönsterbågar och balkongdörrar som vetter mot gatan.

-1996 Reparation av balkong vån 1.

-1992 Ommålning av fönsterytterbågar på de mindre bostadsrätterna. Reparation av plåttak.

-1979 genomfördes en större ombyggnad av fastigheten omfattande bl.a förstärkning av brandmur (södra) samt reparation av sättningsskador i lägenheter, målning av fönster, tilläggsisolering av fasaden åt gården, modernisering av hyreslägenheterna, troligen nya stigarledningar fram till elmätare i bostadsrätterna.

#### Styrelsens sammansättning

Kristina Hillskär	Ordförande
Håkan Skåhlberg	Styrelseledamot
Jan Melander	Styrelseledamot
Helen Anna Josefin Kilenius	Suppleant
Jenny Widén Nilsson	Suppleant

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Chris Carlsson    Revisor  
Karin Nicklasson    Suppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 057 180	785 474	1 006 704	1 107 595
Resultat efter fin. poster	57 418	-579 751	-189 752	-35 077
Soliditet (%)	96	95	96	96
Kassalikviditet %	850	608	678	177
Yttre fond	880 534	727 903	367 903	7 903
Taxeringsvärde	50 877 000	50 877 000	48 483 000	48 483 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	355	355	355	412
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,2	69,1	53,9	57,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	202	-67	153	258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	8	11	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	108	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	150	145	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 986 300	-	-	2 986 300
Upplåtelseavgifter	4 862 286	-	-	4 862 286
Fond, yttre underhåll	727 903	-	152 631	880 534
Balanserat resultat	-3 166 599	-579 751	-152 631	-3 898 981
Årets resultat	-579 751	579 751	57 418	57 418
<b>Eget kapital</b>	<b>4 830 139</b>	<b>0</b>	<b>57 418</b>	<b>4 887 557</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 898 981
Årets resultat	57 418
<b>Totalt</b>	<b>-3 841 563</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 631
Balanseras i ny räkning	-3 994 194
	<b>-3 841 563</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 057 180	785 474
Övriga rörelseintäkter	3	3 139	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 060 319</b>	<b>785 472</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-553 463	-607 748
Övriga externa kostnader	8	-100 354	-234 890
Personalkostnader	9	-68 995	-63 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 340	-460 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 022 152</b>	<b>-1 366 828</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>38 167</b>	<b>-581 356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 348	2 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97	-554
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>19 251</b>	<b>1 605</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>57 418</b>	<b>-579 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>57 418</b>	<b>-579 751</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	3 115 100	3 397 604
Maskiner och inventarier	12	68 657	85 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 183 757</b>	<b>3 483 097</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 183 757</b>	<b>3 483 097</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 569	15 094
Övriga fordringar	13	6 757	6 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 679	44 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 005</b>	<b>65 931</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 856 907	1 546 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 856 907</b>	<b>1 546 464</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 930 912</b>	<b>1 612 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 114 669</b>	<b>5 095 492</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 848 586	7 848 586
Fond för yttre underhåll		880 534	727 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 729 120</b>	<b>8 576 489</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 898 981	-3 166 599
Årets resultat		57 418	-579 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 841 563</b>	<b>-3 746 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 887 557</b>	<b>4 830 139</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52 642	100 046
Skatteskulder		12 742	7 019
Övriga kortfristiga skulder		32 184	29 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	129 544	128 684
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>227 112</b>	<b>265 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 114 669</b>	<b>5 095 492</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>38 167</b>	<b>-581 356</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	299 340	460 716
	<b>337 507</b>	<b>-120 640</b>
Erhållen ränta	19 348	2 159
Erlagd ränta	-97	-554
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>356 758</b>	<b>-119 035</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 074	38 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 241	19 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>310 443</b>	<b>-61 102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>310 443</b>	<b>-61 102</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 546 464</b>	<b>1 607 566</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 856 907</b>	<b>1 546 464</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	492 564	492 564
Hysesintäkter, bostäder	154 176	140 160
Hysesintäkter, lokaler	319 000	89 360
Hysesintäkter, p-platser	63 840	63 840
Kabel-TV/Bredband	57 600	57 550
Intäktssreduktion	-30 000	-58 000
<b>Summa</b>	<b>1 057 180</b>	<b>785 474</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-2
Elprisstöd	3 139	0
<b>Summa</b>	<b>3 139</b>	<b>-2</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	965	0
Städning	38 728	36 879
Besiktning och service	38 224	63 034
Trädgårdsarbete	4 073	0
<b>Summa</b>	<b>81 990</b>	<b>99 913</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	19 780	82 586
Värme	3 388	0
Hissar	11 445	4 673
<b>Summa</b>	<b>34 613</b>	<b>87 259</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	13 455	18 896
Uppvärmning	202 993	190 913
Vatten	49 370	46 103
Sophämtning	29 389	29 072
<b>Summa</b>	<b>295 207</b>	<b>284 984</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	30 266	26 914
Kabel-TV	10 865	17 827
Bredband	3 536	39 777
Bredband/Kabeltv	43 203	0
Fastighetsskatt	53 783	51 074
<b>Summa</b>	<b>141 653</b>	<b>135 592</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	2 412	22 308
Övriga förvaltningskostnader	37 627	15 311
Juridiska kostnader	0	35 063
Revisionsarvoden	21 375	20 188
Ekonomisk förvaltning	38 940	36 856
Konsultkostnader	0	105 164
<b>Summa</b>	<b>100 354</b>	<b>234 890</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 495	15 174
<b>Summa</b>	<b>68 995</b>	<b>63 474</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	97	554
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>554</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 108 401	9 108 401
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 108 401</b>	<b>9 108 401</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 710 797	-5 266 916
Årets avskrivning	-282 504	-443 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 993 301</b>	<b>-5 710 797</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 115 100</b>	<b>3 397 604</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>847 090</i>	<i>847 090</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 699 000	20 699 000
Taxeringsvärde mark	30 178 000	30 178 000
<b>Summa</b>	<b>50 877 000</b>	<b>50 877 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 014	202 014
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>202 014</b>	<b>202 014</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-116 521	-99 685
Avskrivningar	-16 836	-16 836
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-133 357</b>	<b>-116 521</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 657</b>	<b>85 493</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 390	6 277
Övriga fordringar	367	0
<b>Summa</b>	<b>6 757</b>	<b>6 277</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 557	8 090
Städning	3 464	3 164
Försäkringspremier	10 545	9 170
Kabel-TV	0	10 865
Bredband	0	3 536
Förvaltning	10 113	9 735
<b>Summa</b>	<b>46 679</b>	<b>44 560</b>

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	1 426	2 690
Uppvärmning	28 863	31 229
Vatten	6 370	5 800
Förutbetalda avgifter/hyror	92 885	85 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 450
<b>Summa</b>	<b>129 544</b>	<b>128 684</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## Underskrifter

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

---

Håkan Skålberg  
Styrelseledamot

---

Jan Melander  
Styrelseledamot

---

Kristina Hillskär  
Ordförande

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

---

Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hedässexan  
Org.nr. 757200-8360

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedässexan för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hedåssexan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den

Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 17:29

SENT BY OWNER:

Sana Zindrou · 03.04.2024 10:59

DOCUMENT ID:

HJeQc9qqy0

ENVELOPE ID:

Hyr0t5q5yR-HJeQc9qqy0

DOCUMENT NAME:

Brf Hedåssexan, 757200-8360 - Årsredovisning RB 2023 (1).pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristina Hillskär k.hillskar@gmail.com	Signed	03.04.2024 11:09	Email	IP: 94.191.152.202
	Authenticated	03.04.2024 11:08	Low	IP: 94.191.152.202
Jan Melander janne@melander.biz	Signed	03.04.2024 12:35	Email	IP: 85.119.130.119
	Authenticated	03.04.2024 11:59	Low	IP: 85.119.130.119
Håkan Skålberg hakan@vastkustensmur.se	Signed	03.04.2024 15:41	Email	IP: 85.194.166.125
	Authenticated	03.04.2024 15:40	Low	IP: 85.194.166.125
Chris Carlsson chris@konrev.se	Signed	03.04.2024 17:29	Email	IP: 212.247.195.30
	Authenticated	03.04.2024 11:23	Low	IP: 212.247.195.30

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed