

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Herrestadsgatan 3

Org.nr: 769612-0828

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3, 769612-0828, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 en 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Dag Lindahl	2025
Ledamot	Maria Anagrius	2025
Ledamot	Erik Skanby	2025
Suppleant	Sonja Månsson	2025
Suppleant	Åsa Lindberg	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young
----------------------	----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Dag Lindahl

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 samt 1 lägenhet, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	921	kvm
Total bostadsarea:	1 063	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 006	kvm
- varav hyresrättsarea:	57	kvm
Total lokalarea:	50	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Fat Franks Catering AB	50 kvm	2027-07-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 781 kr (29 186 kr 2023) och planerat underhåll för 4 713 kr (Inget 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 269 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll. Detta motsvarar 242 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining och asbestsanering i källaren.



Planerat underhåll

Relining spillvattenledningar	2025
Asfätläggning p-platser	2025
Asbestsanering i källaren	2025

Tidigare utfört underhåll

År

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde inga 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.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 224	1 118	1 029	1 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	102	152	- 501
Förändring av underhållsfond (tkr)	219	264	234	
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar (tkr)	-29	15	107	-313
Sparande, kr/kvm	215	251	328	283
Soliditet, (%)	48	48	48	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 006	896	831	833
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	83	81	81	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	966	857	791	791
Lokalhyra, kr/kvm	1 200	1 200	1 200	989
Bostadshyra, kr/kvm	1 195	1 195	1 138	1 138
Driftkostnad, kr/kvm	392	381	354	382
Energikostnad, kr/kvm	220	217	199	189
Ränta, kr/kvm	350	243	112	119
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	242	237	233	227
Skuldsättning, kr/kvm	10 418	10 471	10 525	10 579
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 526	11 585	11 645	11 704
Räntekänslighet, (%)	11	13	14	14
Snittränta, (%)	3.36	2.33	1.06	1.13

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 skuldsättning 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.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilka avgiftsnivåer som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att anpassa avgifterna vid behov.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 803 125	497 998	- 3 194 211	101 910
Disposition enligt föreningsstämma			101 910	-101 910
Avsättning till underhållsfond		269 000	-269 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 713	49 713	
Årets resultat				16 008
Vid årets slut	13 803 125	717 285	- 3 311 588	16 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 092 301
Årets resultat före fondändring	16 008
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 269 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	49 713
Summa över/underskott	- 3 295 580

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 295 580
Totalt	- 3 295 580

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 181 801	1 067 079
Övriga rörelseintäkter	3	42 002	50 422
Summa rörelseintäkter		1 223 803	1 117 501
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-503 057	-453 196
Övriga kostnader	5	-128 181	-97 755
Personalkostnader	6	-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-173 860	-177 488
Summa rörelsekostnader		-831 382	-754 723
RÖRELSERESULTAT		392 421	362 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 556	10 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 969	-270 965
Summa finansiella poster		-376 413	-260 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 008	101 910
RESULTAT FÖRE SKATT		16 008	101 910
ÅRETS RESULTAT		16 008	101 910



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	21 964 016	22 137 876
Summa materiella anläggningstillgångar		21 964 016	22 137 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 964 016	22 137 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		241	500
Övriga fordringar		12 954	12 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 805	28 775
Summa kortfristiga fordringar		64 000	41 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 146 785	1 000 213
Summa kassa och bank		1 146 785	1 000 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 210 785	1 042 034
SUMMA TILLGÅNGAR		23 174 801	23 179 910



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		717 285	497 998
Summa bundet eget kapital		14 520 410	14 301 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 311 588	-3 194 211
Årets resultat		16 008	101 910
Summa fritt eget kapital		-3 295 580	-3 092 301
SUMMA EGET KAPITAL		11 224 830	11 208 822
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	2 484 700	8 494 700
Summa långfristiga skulder		2 484 700	8 494 700
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 484 700	8 494 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	9 110 000	3 160 000
Leverantörsskulder		69 838	51 669
Skatteskulder		2 827	2 292
Övriga skulder		12 416	25 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	270 190	237 112
Summa kortfristiga skulder		9 465 271	3 476 388
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 465 271	3 476 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 174 801	23 179 910



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	392 421	362 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	173 860	177 488
Summa	566 281	540 267
Erhållen ränta	13 556	10 097
Erlagd ränta	-389 969	-270 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 868	279 398
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-22 179	-12 333
Ökning av rörelseskulder	38 883	79 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 572	347 016
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 100 000	5 950 000
Amortering av låneskulder	-3 160 000	-6 010 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	146 572	287 016
Likvida medel vid årets början	1 000 213	713 197
Likvida medel vid årets slut	1 146 785	1 000 213



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	40-100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	972 060	861 804
Hyror bostäder	68 100	68 100
Hyror lokaler	60 000	60 000
Hyror p-platser/garage	81 641	77 175
Totalt årsavgifter och hyror	1 181 801	1 067 079

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	1 433	2 416
Övriga intäkter	1 149	8 586
Kommunikation	39 420	39 420
Totalt övriga rörelseintäkter	42 002	50 422



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	36 224	35 626
Uppvärmning	141 007	145 571
Vatten och avlopp	67 860	60 607
Avfallshantering	23 122	27 686
Teknisk förvaltning	60 029	57 437
Serviceavtal	7 375	7 178
Systematiskt brandskyddsarbete	150	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	722	0
Bredband	25 335	31 712
Kabel-TV	25 085	15 728
Försäkringar	15 442	13 420
Förbrukningsmaterial	4 511	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 700	29 044

436 563 424 010

Reparationer

Huskropp	1 764	0
Övriga installationer	0	1 181
Klottersanering	0	7 183
Vattenskador	0	5 087
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 945	1 170
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 200	6 320
Värme, installationer	2 872	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	8 244

16 781 29 186

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen	49 713	0
--------------------------------	--------	---

Totalt fastighetskostnader

503 057 453 196

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	78 005	69 253
Revision	27 416	26 302
Tele och post	1 122	1 347
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 896	0
Bankkostnader	669	616
IT-tjänster	274	236
Övriga externa kostnader	799	1

Totalt övriga kostnader 128 181 97 755

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284

26 284 26 284

Totalt personalkostnader

26 284 26 284

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



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar Byggnader

2024

2023

173 860

177 488

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

173 860

177 488

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

13 000 000

13 000 000

Summa:

13 000 000

13 000 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

15 590 530

15 590 530

Mark

9 038 118

9 038 118

Utgående anskaffningsvärden

24 628 648

24 628 648

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 490 772

- 2 313 284

Årets avskrivning på byggnader

- 173 860

- 177 488

Utgående avskrivningar

-2 664 632

-2 490 772

Utgående redovisat värde

21 964 016

22 137 876

Varav

Byggnader

12 925 898

13 099 758

Mark

9 038 118

9 038 118

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

12 762 000

12 762 000

Taxeringsvärde mark

10 600 000

10 600 000

23 362 000

23 362 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

23 000 000

23 000 000

Lokaler

362 000

362 000

23 362 000

23 362 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

50 805

28 775

Summa

50 805

28 775

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

1 146 785

1 000 213

Summa

1 146 785

1 000 213

Not 12. Förfall fastighetslån

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

9 110 000

3 160 000

Förfaller 2-5 år från balansdagen

2 484 700

8 494 700

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

11 594 700

11 654 700



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-01-21	1,35 %	2 544 700	2 604 700
Nordea	Löst	0,80 %	0	3 100 000
Nordea	2025-01-22	3,77 %	5 950 000	5 950 000
Nordea	2025-01-17	3,62 %	3 100 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 594 700	11 654 700
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 110 000	-3 160 000
			2 484 700	8 494 700

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	26 284
Upplupna räntekostnader	76 048	57 410
Förutbetalda intäkter	100 192	85 733
Upplupna revisionsarvoden	25 988	23 100
Upplupna kostnader	41 678	44 585
Summa	270 190	237 112



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dag Lindahl
Ordförande

Maria Anagrius
Ledamot

Erik Skanby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



mary

Document history

COMPLETED BY ALL:

08.06.2025 11:46

SENT BY OWNER:

• 04.06.2025 16:28

DOCUMENT ID:

ByxoQd06zxg

ENVELOPE ID:

B1jm00aMee-ByxoQd06zxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Herrestad
sgatan 3.pdf
17 pages

SHA-512:

9e3348e55f7c17deae74819b25beacbd6496c95c9d08ea
597583e7297ddcda47a4b4afe8de6411bd5608de2777e6
cd730b16b4b7f58dcab987d243cdc512c548

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Veri

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*TIMESTAMP (CET)METHOD DETAILS
ERIK JOHAN LUDVIG SKANBY	 Signed 04.06.2025 18:46 eID Authenticated04.06.2025 18:44 Low
Maria Kristina Anagrius	 Signed 05.06.2025 06:40 eID Authenticated05.06.2025 06:38 Low
DAG MAGNUS GABRIEL LINDAHL	 Signed 06.06.2025 12:40 eID Authenticated04.06.2025 17:23 Low
ERIK MAURITZSON	 Signed 08.06.2025 11:46 eID Authenticated08.06.2025 11:40 Low

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

📎 Attachments

No attachments related to this document



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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



**Shape the future
with confidence**

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 år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 trygghande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Följande handlingar har undertecknats den 8 juni 2025



24 Revisionsberättelse - BRF
Herrestadsgatan 3.pdf
(37914 byte)
SHA-512: a569899dfb7b52440732288f31b6a24f24260
fc6061b6c8eaa5de424b38483857e9b217bebb41195f37
97050c89ee9214882d661891f843d7fa040966a7f803e

Underskrifter

2025-06-08 11:46:34 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
83752c72bb9e44ac00741f2392616e9189d5afd1a93576e3b0cb4ba868c8a12551a383e02cf51d39910df72cad5a86001bfa06c5578c8dac95eb21df6c6949
dc



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 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

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 inanspråkats medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva 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 redovisats 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

