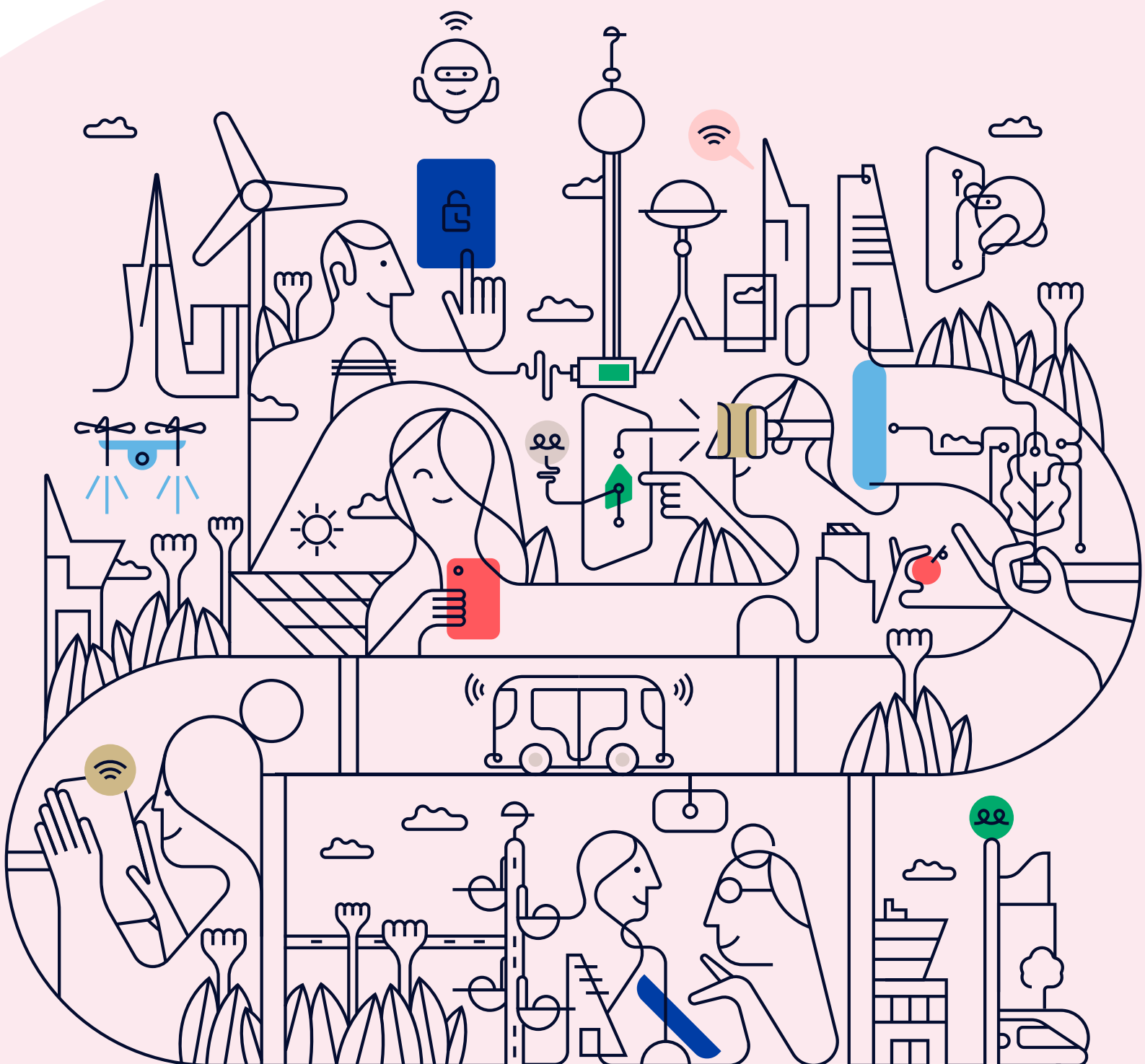




Välkommen till årsredovisningen för Brf Herresätet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Herresätet 5	2017	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 2 389 kvm. Byggnadernas totalyta är 2389 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anatol Franciszek Bojan	Ordförande
Carlos Saka	Styrelseledamot
David Kjellqvist	Styrelseledamot
Konstantin Åström	Styrelseledamot
Lisa Nordstedt Pertlwieser	Suppleant
Erik Gisselsson	Suppleant

Valberedning

Emma Holmquist Sköld

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad Revisor E&Y

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2070. Förväntad årskostnad är 617 902kr.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● OVK-besiktning med filterbyte på samtliga lägenheter
- 2023-2024 ● bytte förrådsdörr i källaren
bytte ut internet router/tv box till samtliga lgh
- 2023 ● Bytte ventilationsaggregatsfilter
- 2022-2023 ● Fixat matavfallskärl
- 2022 ● Avlägsnat vår del av utegymmet
- 2020-2022 ● Brandsäkra – besiktning

Planerade underhåll

- 2024-2027 ● Ytterdörr med blipsystem istället för kod
- 2025-2026 ● Billaddsstolpar
Solcellsanläggning
- 2025-2027 ● Digital anslagstavla
- 2027 ● Från och med 2027 blir det obligatoriskt med fastighetsnära förpackningsinsamling.

Avtal med leverantörer

Rabatten med PEAB hos Folksam har förfallit. Premien har ökat med över 300%.
Under förhandling 2025

Folksam

Villkorsändras per den 25/2-2025

Swedbank (Föreningens
lån)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen planerad höjning för 2025.

Villkorsändring av föreningens lån i början på kvartal 1. Snitträntan är idag om 4,04% och vi har ett mål att få ner räntan med minst 1%. Högst sannolikt en ny snittränta på våra lån 2,70-3,00%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 20% och 2024-03-01 med -5%.

Förändringar i avtal

Försäkringens premie har ökat med 300%. Anledning är att PEAB hade avtalat en rabatt med FOLKSAM som inte gäller numera. Under förhandling 2025-2026

Sagt upp avtalet med Bostadsrätterna då vi har tillgång till juridisk rådgivning via vår förvaltare SBC.

Övriga uppgifter

Reparation av brandlarmsystem

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 413 781	2 975 432	2 392 302	2 181 325
Resultat efter fin. poster	-307 238	-769 634	-691 421	-675 372
Soliditet (%)	79	79	-	-
Yttre fond	3 920 481	3 148 481	2 376 481	1 604 103
Taxeringsvärde	74 000 000	74 000 000	74 000 000	52 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 376	1 199	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	96,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 778	10 888	10 971	10 999
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 778	10 888	10 971	10 999
Sparande per kvm totalyta, kr	227	28	60	67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	107	124	150	129
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	103	93	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	98	47	51	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	331	274	294	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	3,89	-	-
Räntekänslighet (%)	7,83	9,08	-	-

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 el (totalt 242 939 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen avser följande åtgärder för att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden:

Genomgång av samtliga kostnadsposter inför 2026 års budget för att eliminera onödiga utgifter.

Revidering av underhållsplanen för att anpassa åtgärder och tidsplaner till långsiktiga behov.

Omförhandling av lånevillkor och amorteringstakt för att optimera likviditet och räntekostnader.

Dessa åtgärder säkerställer föreningens fortsatta ekonomiska stabilitet och förmåga att uppfylla sina åtaganden.

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna baserat på den utvärderingen

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	81 226 000	-	-	81 226 000
Upplåtelseavgifter	19 416 000	-	-	19 416 000
Fond, yttre underhåll	3 148 481	-	772 000	3 920 481
Balanserat resultat	-6 030 891	-769 634	-772 000	-7 572 525
Årets resultat	-769 634	769 634	-307 238	-307 238
Eget kapital	96 989 956	0	-307 238	96 682 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 800 525
Årets resultat	-307 238
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-772 000
Totalt	-7 879 763
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	14 904
Balanseras i ny räkning	-7 864 859

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 413 781	2 975 432
Övriga rörelseintäkter	3	95	3 611
Summa rörelseintäkter		3 413 876	2 979 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 386 917	-1 253 708
Övriga externa kostnader	9	-398 338	-546 707
Personalkostnader	10	-68 373	-111 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 788	-835 788
Summa rörelsekostnader		-2 689 415	-2 747 536
RÖRELSERESULTAT		724 461	231 507
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 307	14 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 049 006	-1 015 257
Summa finansiella poster		-1 031 699	-1 001 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 238	-769 634
ÅRETS RESULTAT		-307 238	-769 634

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	121 547 135	122 382 923
Summa materiella anläggningstillgångar		121 547 135	122 382 923
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 547 135	122 382 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 562	396
Övriga fordringar	13	1 405 180	1 147 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	140 389	0
Summa kortfristiga fordringar		1 561 132	1 147 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 561 132	1 147 434
SUMMA TILLGÅNGAR		123 108 267	123 530 357

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 642 000	100 642 000
Fond för yttre underhåll		3 920 481	3 148 481
Summa bundet eget kapital		104 562 481	103 790 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 572 525	-6 030 891
Årets resultat		-307 238	-769 634
Summa fritt eget kapital		-7 879 763	-6 800 525
SUMMA EGET KAPITAL		96 682 718	96 989 956
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	26 011 600
Summa långfristiga skulder		0	26 011 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 748 400	0
Leverantörsskulder		83 648	124 293
Övriga kortfristiga skulder		33 205	6 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	560 296	398 222
Summa kortfristiga skulder		26 425 549	528 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 108 267	123 530 357

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	724 461	231 507
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	835 788	835 788
	1 560 249	1 067 295
Erhållen ränta	17 307	14 116
Erlagd ränta	-1 049 380	-1 005 057
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	528 176	76 354
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-156 651	32 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	148 722	99 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 246	208 534
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 760 436
Amortering av lån	-263 200	-8 957 836
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-263 200	-197 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 046	11 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 079 600	1 068 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 336 646	1 079 600

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Herresätet 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 022 178	2 656 692
Hysesintäkter p-plats	86 400	86 400
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 000	0
El, moms	266 266	206 747
Övriga intäkter	0	1 916
Pantsättningsavgift	2 292	5 691
Överlåtelseavgift	8 358	6 040
Administrativ avgift, moms	441	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	28 356	11 939
Öres- och kronutjämning	-0	7
Summa	3 413 781	2 975 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	95	3 611
Summa	95	3 611

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	81 285	4 338
Städning utöver avtal	11 564	18 894
Hissbesiktning	1 650	1 543
Brandskydd	0	29 670
Gemensamma utrymmen	0	3 019
Snöröjning/sandning	54 317	54 269
Serviceavtal	19 496	5 684
Förbrukningsmaterial	1 167	937
Summa	169 479	118 354

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	10 595	7 306
VVS	7 500	0
Ventilation	0	8 124
Hissar	19 320	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 567	0
Summa	41 982	15 430

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	6 394	0
Ventilation	8 510	0
Summa	14 904	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	255 978	295 780
Utbetalning elstöd	0	57 815
Uppvärmning	301 433	245 883
Vatten	234 512	111 840
Sophämtning/renhållning	63 412	84 286
Summa	855 335	795 604

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	24 674
Tomträttsavgäld	122 300	122 300
Kabel-TV	45 304	7 580
Bredband	137 612	169 766
Summa	305 216	324 320

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	21	2 763
Juridiska åtgärder	0	56 699
Inkassokostnader	1 024	3 036
Övriga förluster	0	39 364
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	35 875
Föreningskostnader	488	20 105
Förvaltningsarvode enl avtal	310 031	357 944
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	3 440	3 941
Administration	5 935	13 099
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 530
Summa	398 338	546 707

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	37 800	75 600
Löner till kollektivanst	14 230	9 230
Arbetsgivaravgifter	16 343	26 503
Summa	68 373	111 333

Anställda under året
Föreningen har haft 2 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 049 006	1 015 146
Dröjsmålsränta	0	111
Summa	1 049 006	1 015 257

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 267 000	127 267 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 267 000	127 267 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 884 077	-4 048 289
Årets avskrivning	-835 788	-835 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 719 865	-4 884 077
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 547 135	122 382 923
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 570 000</i>	<i>26 570 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
Summa	74 000 000	74 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	55 597	54 501
Avräkning övrigt	12 937	12 937
Transaktionskonto	384 435	320 418
Borgo räntekonto	952 211	759 182
Summa	1 405 180	1 147 038

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	76 538	0
Upplupna intäkter	63 851	0
Summa	140 389	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-02-25	4,14 %	8 608 760	8 608 760
Swedbank	2025-02-25	4,14 %	8 579 640	8 662 840
Swedbank hypotek AB	2025-02-25	3,87 %	8 560 000	8 740 000
Summa			25 748 400	26 011 600
Varav kortfristig del			25 748 400	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 432 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	20 314	0
Uppl kostn el	30 441	0
Uppl kostnad Värme	33 147	0
Uppl kostnad Extern revisor	31 250	0
Uppl kostn räntor	67 991	68 365
Uppl kostn vatten	48 943	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 286	0
Uppl kostnad arvoden	37 800	75 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 877	23 754
Förutbet hyror/avgifter	265 247	230 503
Summa	560 296	398 222

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 625 000	26 625 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anatol Franciszek Bojan
Ordförande

Carlos Saka
Styrelseledamot

David Kjellqvist
Styrelseledamot

Konstantin Åström
Styrelseledamot

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

E&Y
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.06.2025 13:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.06.2025 07:48

DOCUMENT ID:

BkWooE7ZEel

ENVELOPE ID:

B1soNmbNle-BkWooE7ZEel

DOCUMENT NAME:

Brf Herresätet, 769616-5559 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

79686d0f5cefb9a53b2f6f3a1f1bd62bfb2feea89cc4c8f8
b8ceda6d51b0e3d4d1f02c9152ae2e993ad39abde6de2e
faacc81d0e4bc6d3152d7aec9844d4d183

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anatol Franciszek Bojan anatolbojan@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 08:48 19.06.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.239
2. KONSTANTIN ÅSTRÖM kostas.astrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 08:50 19.06.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.112.219
3. CARLOS SAKA carlosscaka9@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 12:28 19.06.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.114
4. DAVID KJELLQVIST cigarguydavid@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 13:16 19.06.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.132.205
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 13:27 19.06.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herresätet, org.nr 769616-5559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herresätet för år 2024.

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 revisionssed 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. 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Herresätet för år 2024 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 trygghetssätt.

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.

Anmärkning

En av styrelsens ledamöter har under året attesterat fakturor kopplat till ett avtal ett avtal mellan föreningen och ett bolag som drivs av en närstående till honom. Detta strider mot jävsreglerna i Lag om ek. föreningar 7 kap 23§. Vår bedömning är att förfarandet inte har inneburit någon ekonomisk skada för föreningen varpå vårt uttalande om ansvarsfrihet ej påverkas.

Stämmoprotokollet avseende 2023 års stämma har inte tillhandahållits till medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Detta strider mot 20§ i föreningens stadgar

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.06.2025 13:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.06.2025 07:48

DOCUMENT ID:

H1mosVQZExl

ENVELOPE ID:

H1gso47bNee-H1mosVQZExl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Herresätet 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

559220c37cf09f4ed0004bceb9963f00b31ef1e0a1b64f1
28567ed1293771d8a475153f2da5539e44d53c33bb95a
672301e91bee0babcdb6e1fc28737b6f91f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	19.06.2025 13:28	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	19.06.2025 13:23	Low	IP: 85.24.130.243

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

Attachments

No attachments 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

 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