



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Herrestad 7

Styrelsen för Brf Herrestad 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-23.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-01 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 fastigheten nedan:

Malmö Herrestad 7, som förvärvades 2003 och finns i Malmö Kommun.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-12-31.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 54 bostadsrätter om totalt 3 047 kvm och 2 lokaler om 217 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 264 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emilia Nilsson Mörnstam	Ordförande
Maria Peltola	Vice ordförande
Maria Jönsson	Sekreterare
Ellen Karlsson	Sekreterare (avgått under sommaren 2024)
Helén Karlsson	Kassör
Amanda Lindh	Suppleant
Kristian Ångbäck	Suppleant
Axel Happstadius	Suppleant

I tur att avgå från styrelse vid ordinarie föreningsstämma är Helén Karlsson samt ersättarna Kristian Ångbäck samt Amanda Lindh.

Valberedning

Lisa Korsell och Erik Kalen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 20 stycken röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Historiska underhåll

Takreovering	Genomfört 2009
Nya maskiner i tvättstugan	Genomfört 2009
Miljöhus	Genomfört 2009
Nya vattenstammar	Genomfört 2010
Nya elstammar	Påbörjat 2010 och slutfört 2011
Relining avloppsstammar	Genomfört 2011
Målning trapphus	Genomfört 2012
Nya entréer	Genomfört 2012
Säkerhetsdörrar	Genomfört 2012
Dränering runt fastighet	Genomfört 2017
Fasadprojekt	Genomfört 2017
Cykelskjul	Genomfört 2018
Ny fjärrvärmeväxlare	Genomfört 2018
Utveckling av fastighetens brandskyddsarbete	Påbörjat 2019
Belysning på innergården	Genomfört 2020
Upprättat underhållsplan	Genomfört 2020
Renov. av källarlokal till övernattningslägen	Genomfört 2021
Nya spaljeer och växter	Genomfört 2021
Gemensam el	Genomfört 2021
Installation av brandvarnare i tvättstuga, torkrum och övernattningslägenhet	Genomfört 2023
Målning källartrappor, räcken och källardörr	Genomfört 2023
Installation av nya porttelefoner	Genomfört 2023

Renovering av trädgårdsmöbler	Genomfört 2023
Målning av entrepartier och -dörrar	Genomfört 2023
Renovering och målning av källargångar, tvättstugor samt torkrum	Genomfört 2024
Byte av samtliga källarfönster i hela fastigheten	Genomfört 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 sålde föreningen en av sina kvarvarande hyresrätter och betalade av ett lån på 2 200 000 kronor

Två av våra lån bands på 2 år till en ränta på 2,77% samt ett på 3 år till en ränta på 2,68%.

Enligt föreningens underhållsplan har vi bytt fastighetens samtliga källarfönster till en kostnad på ca 600 000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi avslutade vårt avtal med Nabo och gick 2024-01-01 över till HSB som ekonomisk förvaltare och Syd Sverige entreprenad som fastighetsförvaltare. Vi har fortfarande Wiridis (före detta Green Landscaping) som sköter trädgården.

Vi sa upp kabel-tv och gick över till tv-box via Telenor. Detta resulterade i samma kostnad för boende men en minskad kostnad för föreningen på ca 50 000:-/år.

I samband med byte av porttelefon avslutades avtalet med Telenor och istället skapades ett nytt avtal med Certego, som även installerade dem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 990	2 790	2 671	2 468
Resultat efter finansiella poster	-829	-273	61	-373
Soliditet (%)	63,0	58,0	58,0	58,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	853	755	730	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 328	5 010	5 025	5 036
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 739	5 367	5 382	5 394
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	148	242	81
Räntekänslighet (%)	6,0	7,0	7,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	234	231	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	81,0	83,0	0,0

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. .

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

Årets negativa resultat beror på de stora avskrivningskostnaderna som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens spranade till det framtida underhållet uppgår till 130 kr/kvm.

Föreningens kassaflöde under året visar ett mindre underskott, detta främst pga extra amorteringen av lån man gjort under året. Denna extra amortering leder till en minskad skuldsättning och därmed lägre räntekostnad.

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgifterna baserat på det.

För att möte ökade driftskostnader samt höja sparandet för framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2% från 250101.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 326 535	10 390 926	5 756 058	-7 789 055	-273 052	23 411 412
Disposition av föregående års resultat:			857 304	-1 130 356	273 052	0
Upplåtelse av hyresrätt	320 856	1 804 144				2 125 000
Årets resultat					-829 204	-829 204
Belopp vid årets utgång	15 647 391	12 195 070	6 613 362	-8 919 411	-829 204	24 707 208

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 919 411
årets förlust	-829 204
	-9 748 615

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	970 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-596 535
i ny räkning överföres	-10 122 080
	-9 748 615

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.**

Nettoomsättning	2	2 989 815	2 790 274
Övriga rörelseintäkter	3	19 310	66 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 009 125	2 856 727

Rörelsekostnader

	4, 5, 6, 7,		
Driftskostnader	8	-2 382 550	-1 976 771
Övriga externa kostnader	9	-259 753	-149 060
Personalkostnader	10	-150 612	-137 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-658 068	-658 150
Summa rörelsekostnader		-3 450 983	-2 921 967
Rörelseresultat		-441 858	-65 240

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 511	58 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 857	-266 302
Summa finansiella poster		-387 346	-207 812
Resultat efter finansiella poster		-829 204	-273 052

Resultat före skatt**-829 204 -273 052****Årets resultat****-829 204 -273 052**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	35 974 357	36 632 425
Summa materiella anläggningstillgångar		35 974 357	36 632 425
Summa anläggningstillgångar		35 974 357	36 632 425

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20	8 305
Övriga fordringar	12	2 423 992	1 769 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 491	95 645
Summa kortfristiga fordringar		2 504 503	1 873 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 048 048	1 753 934
Summa kassa och bank		1 048 048	1 753 934
Summa omsättningstillgångar		3 552 551	3 627 362
SUMMA TILLGÅNGAR		39 526 908	40 259 787



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

27 842 461

25 717 461

Fond för yttre underhåll

6 613 362

5 756 058

Summa bundet eget kapital**34 455 823****31 473 519*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

-8 919 411

-7 789 055

Årets resultat

-829 204

-273 052

Summa fritt eget kapital**-9 748 615****-8 062 107****Summa eget kapital****24 707 208****23 411 412****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

14 090 076

0

Övriga skulder

23 700

23 700

Summa långfristiga skulder**14 113 776****23 700****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

36 640

16 364 482

Leverantörsskulder

160 492

83 253

Skatteskulder

10 897

11 335

Övriga skulder

0

33 851

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

497 895

331 754

Summa kortfristiga skulder**705 924****16 824 675****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****39 526 908****40 259 787**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31**2023-01-01**
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-441 858	-65 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	658 068	658 150
Erhållen ränta	50 511	58 490
Erlagd ränta	-437 857	-266 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-171 136	385 115

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	30 684	61 957
Förändring av kortfristiga skulder	209 091	-34 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 639	412 762

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 237 766	-36 640
Försäljning hyresrätt	2 125 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112 766	-36 640

Årets kassaflöde**-44 127** **376 122****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	3 513 434	3 137 312
Likvida medel vid årets slut	3 469 307	3 513 434

18

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,53%
---------	-------

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.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 288 647	2 044 824
Hyror bostäder	84 936	159 252
Hyror lokaler	260 028	266 243
Hyror garage och parkeringsplatser	37 800	36 900
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	107 610	106 980
Årsavgift bostad el, moms	145 968	158 215
Gäst-/övernattningsrum	16 250	17 860
Övriga intäkter	24 392	0
Hyror förråd	24 184	0
	2 989 815	2 790 274

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Öresavrundning	-174	-5
Erhållna bidrag	0	53 634
Ersättning från försäkringsbolag	0	6 974
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	19 484	5 850
	19 310	66 453

Not 4 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Fastighetsskötsel	269 164	185 112
Städ, grundavtal	0	87 500
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	1 189
Snörenhållning	0	66 105
Brandskydd	10 887	0
	280 051	339 906

Not 5 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	10 800	2 607
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	153 114	11 289
Löpande UH av gemensamma utrymmen, miljöanläggning	0	7 638
Löpande UH av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	64 000
Löpande UH, VA/sanitet	0	2 300
Löpande UH av installationer	5 635	0
Löpande UH el/tele	18 904	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	18 750	0
Löpande UH av markytor	64 875	0
Reparation försäkringsärende	0	130 929
Löpande UH, övrigt	0	31 689
Löpande UH av gemensamma utrymmen	77 938	2 394
Skadegörelse	1 519	0
	351 535	252 846

Not 6 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	128 750	112 696
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	22 785	0
Planerat uh fönster	445 000	0
	596 535	112 696

Not 7 Taxebundna kostnader

	2024	2023
El	193 605	302 647
Återbetalning elstöd	0	36 151
Uppvärmning, fjärrvärme	356 783	288 324
Vatten och avlopp / VA	180 889	171 479
Sophämtning, avfall, renhållning	86 038	95 623
	817 315	894 224

Not 8 Övriga driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 039	43 311
Övrigt	0	18 750
Kabel- TV	185 008	171 482
Fastighetsskatt	104 068	103 555
	337 115	337 098

Not 9 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	125	4 585
Datorutrustning och programvara	14 888	0
Revisionsarvoden	33 125	28 125
Avgifter för juridiska åtgärder	12 500	0
Ekonomisk förvaltning	97 085	86 388
Överlåtelseavgift	17 481	0
Pantförskrivningsavgift	6 870	0
Servicekostnader för fördelningsmätning	9 495	0
Övriga externa tjänster	50 575	1 794
Övriga förvaltningskostnader	17 609	28 168
	259 753	149 060

Not 10 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala kostnader	36 012	32 986
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 612	137 986

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 894 639	44 894 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 894 639	44 894 639
Ingående avskrivningar	-8 262 214	-7 604 064
Årets avskrivningar	-658 068	-658 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 920 282	-8 262 214
Utgående redovisat värde	35 974 357	36 632 425
Taxeringsvärden byggnader	35 148 000	35 148 000
Taxeringsvärden mark	29 468 000	29 468 000
	64 616 000	64 616 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö *	2 421 259	0
Skattekonto	2 733	8 954
Klientmedelskonto Nabo	0	689 972
Borgo	0	1 069 527
Övriga fordringar	0	1 025
	2 423 992	1 769 478

* I årsredovisningen frö 2023 klassificerades Avräkningskonto HSB Malmö som Kassa och bank och saldot var 165 217 kr.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	50 201	48 039
Kabel TV	30 290	46 252
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 354
	80 491	95 645

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,77	2026-11-09	4 220 267	6 420 267
SBAB	2,77	2026-11-09	6 425 766	6 425 766
SBAB	2,68	2027-11-09	3 480 683	3 517 323
			14 126 716	16 363 356

Not 15 Skulder till kreditinstitut

36 640 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 2 236 640 kr

Beräknad skuld om fem år är 13 943 516 kr.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 494 000	24 494 000
	24 494 000	24 494 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen el	22 767	20 637
Upplupen värme	48 184	52 162
Upplupen vatten	15 507	14 563
Upplupna räntekostnader	64 696	60 390
Förutbetalda hyror och avgifter	256 438	165 048
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna arvoden	57 300	0
Upplupna sociala avgifter arvoden	18 003	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 955
	497 895	331 755

Not 18 Likvida medel

Avräkningskonto i HSB Malmö klassificeras om likvida medel i kassaflödesanalysen.

Malmö

Emilia Nilsson Mörnstam

Maria Jönsson

Helén Karlsson

Maria Peltola

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young

Erik Mauritzen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Herrestad 7, org.nr 769608-8850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestad 7. 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 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. 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 Brf Herrestad 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har debiterad skatt inte betalats i rätt tid.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Herrestad 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMILIA NILSSON MÖRNSTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 22:47:24



MARIA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:11:38



HELÉN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:08:52



MARIA PELTOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:12:37



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:53:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Herrestad 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:55:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.