



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 228 kr/kvm	 Investeringsbehov 318 kr/kvm	 Skuldsättning 1 761 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 602 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Herbert i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
228 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger något lågt i förhållande till behovet av medel för att göra framtida underhållsåtgärder. Större åtgärder och därmed stora kapitalbehov ligger ändå så pass långt i framtiden att styrelsen gör bedömningen att vi med kommande avgiftshöjningar kommer att klara dessa behov.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
318 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningens underhållsplan ligger till grund för alla planerade underhållsinsatser och sträcker sig 50 år framåt. Styrelsen gör varje år en genomgång av underhållsplanen och anser att vi har god koll på kommande investeringsbehov.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 761 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning är mycket låg och har så varit under lång tid. Det gör att vi kan klara att finansiera kommande kapitalbehov med höjda avgifter och eventuellt nya lån när så krävs.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg eftersom vi har låga lån i förhållande till eget kapital. Styrelsen bedömer därför att det inte skulle innebära några ohanterliga avgiftshöjningar om vi skulle behöva ta nya lån för kommande underhållsinsatser.

NYCKELTAL



Energikostnad
195 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader ligger i linje med vad som är normalt. Styrelsen har ögonen på om detta nyckeltal skulle utvecklas åt fel håll för att i så fall vidta åtgärder för att minska kostnaderna.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken i vårt kvarter och är därför skyddad mot markberoende kostnadshöjningar från kommunen.

NYCKELTAL



Årsavgift
602 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningen har differentierade andelstal. Årsavgift drift (not 17) ligger på 454 kr/kvm. Årsavgift kapital kan man räkna ut med hjälp av not 17 och bilagan andelstal kapital. Styrelsen bedömer att våra avgifter är låga och vi strävar efter att de ska fortsätta vara det. Samtidigt är vi medvetna om att avgiftshöjningar kan komma att behövas för att täcka kommande investeringsbehov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Herbert i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716443-9619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	644
15	förråd	70
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 570
Totalt 96 objekt		6 284

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:5	G:A	716443-8132	0 / 0	Sopsuganläggning bestående av sopsugsledningar inklusive tillhörande anläggningar i soprum, sopnedkast. Tillhörande anläggningar i transportventilrum, terminalen i Skansberget med inredning. Byggnad i port och ventilationstrumma samt planteringar framför ingången till Skansberget

Totalt 1 objekt

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eric Åkerlund	Ordförande
Lars Brask	Ledamot
Peter Magnusson	Ledamot
Karin Andersson	Ledamot
Dan Henriksson	HSB-ledamot
Åsa Nyberg	Ledamot
Magnus Marklund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Brask, Eric Åkerlund, Peter Magnusson och Karin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Anders Bondenius (sammankallande), Anders Bondenius samt Haris Mulic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgift drift höjdes med 3% medan årsavgift kapital har varit oförändrad.

Efterföljande räkenskapsår höjs årsavgift drift med 5% årsavgift kapital fortsätter på samma nivå.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-15.

Det yttre underhållet av fasader slutfördes under våren 2024 av Kvibergs Måleri i enlighet med underhållsplanen. Underhållet berörde målning av fasader, plåttak, föreningslokal, förråd, balkonger, vissa fönster. En del av träfasaderna har fått omfattande byte av virke samt gjorts om med större luftspalt enligt gällande byggnorm.

Våra skyddsrum har gått igenom och nya skyltar har satts upp på utsidan av fasaden för att informera om att det finns skyddsrum i våra byggnader. Underhållsplanering av avloppen har skett med gott resultat. Räddningstjänsten av genomfört brandskyddskontroll i våra byggnader, främst med anledning av att det finns eldstäder i vissa lägenheter. De brister som upptäcktes har rättats till.

Föreningen tog ett nytt lån på 1 miljon från och med den 1 januari 2024 för att täcka underhållskostnaderna. Ytterligare ett lån på 2 miljoner togs under våren eftersom föreningens likviditet var ansträngd på grund av högre kostnader för underhållet än beräknat. De nya lånen har från och med 2025-01-01 bokförts så att de påverkar kapitaldelen av månadsavgiften för de boende. Detta eftersom lån enligt stadgarna endast kan hänföras till kapitaldelen.

Sopsugen uppfyller inte nya krav på att matavfall ska separeras från övrigt avfall. I väntan på att den anpassas till dessa krav har vi ansökt om dispens med hänvisning till att andra bostadsrättsföreningar och hyresvärdar har fått dispens. Vår dispensansökan har avslagits av kommunen, men detta har vi överklagat och något definitivt besked har vi inte fått ännu. Tills vidare får vi använda sopsugen som förut.

Under våren fick vi ett antal av våra utemöbler stulna. Vi har fördelat de utemöbler som finns kvar på våra uteplatser, men några nyinköp har ännu inte gjorts.

Föreningen gjorde ett byte av internetleverantör i april månad. Vi fick en snabbare tjänst till ett lägre pris. Tjänsten drogs med problem i form av korta avbrott i början, men fungerar nu bra.

Styrelsen har under hösten arbetat med att få bättre koll på vilka lägenheter som hyrs ut i andra hand. De uthyrningar som görs måste följa lagar och regler samt föreningen stadgar vilket har brustit tidigare.

Den 22 september hade föreningen en 35-årsfest. Den var välbesökt och enligt den feedback vi har fått av medlemmarna var den uppskattad och trevlig.

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

Byte av vattenmätare för individuell mätning i lägenheter kommer att ske under våren 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	228	222	188	172	263
Skuldsättning, kr/kvm	1 761	1 361	1 362	1 424	1 431
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 964	1 518	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	195	185	229	192	136
Årsavgifter, kr/kvm	602	615	478	478	478
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	62	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	887	787	759	741
Nettoomsättning, tkr	5 397	5 311	4 885	4 709	4 599
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 958	-2 819	152	-135	9 907
Soliditet, %	84	87	87	87	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt då lån tagits upp för att finansiera delar av det planerade underhållet. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 228 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgift drift med 5% per 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 051 130	0	10 000	16 061 130
Kapitaltillskott/extra insats, kr	36 733 363	0	0	36 733 363
Upplåtelseavgifter, kr	4 438 072	0	0	4 438 072
Underhållsfond, kr	9 271 317	0	-1 282 806	7 988 511
S:a bundet eget kapital, kr	66 493 882	0	-1 272 806	65 221 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 944 048	-2 818 645	1 282 806	408 208
Årets resultat, kr	-2 818 645	2 818 645	-1 957 792	-1 957 792
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-874 597	0	-674 986	-1 549 584
S:a eget kapital, kr	65 619 285	0	-1 947 792	63 671 492

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 531 806 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-874 597
Årets resultat, kr	-1 957 792
Reservation till underhållsfond, kr	-1 249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 531 806
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 549 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 549 583
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 397 155	5 311 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 069	197 698
Summa Rörelseintäkter		5 470 224	5 508 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 836 158	-6 810 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 305	-155 087
Personalkostnader	Not 6	-171 541	-191 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-843 412	-843 412
Summa Rörelsekostnader		-7 015 416	-8 000 902
Rörelseresultat		-1 545 192	-2 492 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 991	3 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-415 592	-329 770
Summa Finansiella poster		-412 601	-326 448
Resultat efter finansiella poster		-1 957 792	-2 818 645
Resultat före skatt		-1 957 792	-2 818 645
Årets resultat		-1 957 792	-2 818 645



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	72 514 635	73 345 354
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	29 378	42 071
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		72 544 013	73 387 425
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		72 544 513	73 387 925

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		393	7 344
Aktuell skattefordran	Not 13	151 029	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 081 315	1 781 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		455 724	497 694
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 688 461	2 286 180
Summa Omsättningstillgångar		3 688 461	2 286 180
Summa Tillgångar		76 232 974	75 674 105

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	57 232 565	57 222 565
Fond för yttre underhåll	7 988 511	9 271 317
Summa Bundet eget kapital	65 221 076	66 493 882

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	408 208	1 944 048
Årets resultat	-1 957 792	-2 818 645
Summa Ansamlad förlust	-1 549 584	-874 597

Summa Eget kapital	63 671 493	65 619 285
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 938 388	8 450 888
Leverantörsskulder		450 377	430 962
Skatteskulder		17 667	20 835
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	204 125	308 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	950 924	843 269
Summa Kortfristiga skulder		12 561 481	10 054 820

Summa Skulder	12 561 481	10 054 820
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	76 232 974	75 674 105
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 545 192	-2 492 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 412	843 412
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	843 412	843 412
Erhållen ränta	2 991	3 322
Erlagd ränta	-419 206	-288 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 117 994	-1 933 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-42 877	3 749
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 775	16 144
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-20 102	19 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 138 096	-1 913 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	10 000	10 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 487 500	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 497 500	10 000
Årets kassaflöde	1 359 404	-1 903 573
Likvida medel vid årets början	1 675 308	3 578 881
Likvida medel vid årets slut	3 034 712	1 675 308



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Extra insatser

Föreningen gav 2008 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen. Vid de efterföljande årsskiftena har möjlighet getts åt de medlemmar som inte gjort extra insats möjlighet att göra detta.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelning av föreningens driftkostnader samt ett andelstal för föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täcknadet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 291 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot föregående års årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 994 912	2 921 766
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	359 728	0
	Årsavgifter övrigt	0	0
	Hyror lokaler	1 743 576	1 638 540
	Hyror förbrukningsbaserad	102 080	508 468
	Hyror övrigt	24 998	0
	Övriga primära intäkter	171 861	242 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 397 155	5 311 397
	Hysesbortfall	0	-390
	<i>Summa</i>	0	-390
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 397 155	5 311 007
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	73 069	197 698
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	73 069	197 698
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-700 722	-591 001
	Snö och halk-bekämpning	-11 675	0
	Reparationer	-325 627	-380 535
	Planerat underhåll	-2 531 806	-3 507 748
	El	-408 653	-423 328
	Uppvärmning	-583 798	-505 943
	Vatten	-218 406	-222 752
	Sophämtning	-367 068	-413 597
	Fastighetsförsäkring	-42 959	-41 656
	Kabel-TV och bredband	-132 661	-200 814
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 690	-236 820
	Förvaltningsavtalskostnader	-273 023	-286 241
	Övriga driftkostnader	-71	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 836 158	-6 810 436

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 462	-7 990
	Administrationskostnader	-22 032	-22 713
	Extern revision	-13 500	-11 000
	Konsultkostnader	-39 065	-46 625
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-6 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 245	-36 759
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 305	-155 087
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-133 500	0
	Revisionsarvode	0	-3 500
	Övriga arvoden	-398	-146 500
	Löner och övriga ersättningar	-640	-800
	Sociala avgifter	-31 028	-34 230
	Övriga personalkostnader	-5 975	-6 937
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 541	-191 967
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-830 719	-830 719
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 693	-12 693
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-843 412	-843 412
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 991	3 322
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 991	3 322
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-412 312	-329 650
	Övriga räntekostnader	-3 280	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-415 592	-329 770

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 021 959	83 021 959
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 081 000	4 081 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	87 102 959	87 102 959
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 757 605	-12 926 886
	Årets avskrivningar	-830 719	-830 719
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 588 324	-13 757 605
	Utgående redovisat värde	72 514 635	73 345 354
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 600 000	78 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 586 000	9 586 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 973 000	2 973 000
	Summa	203 159 000	203 159 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 589 000	70 589 000
	Varav i eget förvar	-32 961 000	-32 961 000
	Ställda säkerheter	37 628 000	37 628 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	291 941	291 941
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	291 941	291 941
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-249 870	-237 177
	Årets avskrivningar	-12 693	-12 693
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-262 563	-249 870
	Utgående redovisat värde	29 378	42 071
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran	151 029	0
<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	151 029	0

Momsfordran

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 034 712	1 675 308
Övriga fordringar	46 603	105 834
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 081 315	1 781 142

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,51%	2025-01-20	7 950 888	0
Nordea Hypotek AB	3,36%	2025-01-29	992 500	10 000
Nordea Hypotek AB	3,34%	2025-08-04	1 995 000	20 000
			10 938 388	30 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 938 388
Kortfristig del	10 938 388

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	105 050
Övriga kortfristiga skulder	204 125	203 816
<i>Summa Övriga skulder</i>	204 125	308 866

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	442 269	406 662
Upplupna räntekostnader	74 122	77 736
Övriga upplupna kostnader	434 533	358 871
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	950 924	843 269

Not 18 Resultat hänförligt till andelstal kapital och andelstal drift

Resultat hänförligt till andelstal kapital	240101		230101	
	241231		231231	
Årsavgift kapital		464 244		464 244
Räntekostnader	-	415 592	-	329 770
Amortering	-	512 500		-
Överskott (+), underskott (-)	-	463 848		134 474
Akkumulerat överskott (regleras nästkommande år)		54 991		518 839
Varav hänförlig andel drift				
Årsavgift drift		2 530 668		2 457 522
Övriga intäkter		2 478 303		2 590 261
Kostnader	-	6 172 004	-	7 157 490
Netta avsättning/disposition Underhållsfond		1 282 806		2 258 748
Avskrivningar inventarier	-	30 183	-	30 183
Överskott (+), underskott (-)		89 591		118 858

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herbert i Göteborg för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Herbert i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Heidi Nissov
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Herbert i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:01:06



DAN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:53:36



ÅSA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 22:13:35



MAGNUS MARKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:22:32



PETER MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:31:22



LARS BRASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 20:42:50



KARIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:28:18



HEIDI NISSOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 18:52:29



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:33:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Herbert i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEIDI NISSOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 18:53:42



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:33:37



HSB – där möjligheterna bor

Lgh	Andelstal kapital	Lgh	Andelstal kapital
1	1,031178	36	1,227863
2	1,031178	37	1,172549
3	1,224138	38	3,852225
4	3,271709	39	1,397180
5	1,715652	40	1,224138
6	1,039745	41	1,397180
7	1,082800	42	1,224138
8	1,031178	43	1,397180
9	1,031275	44	1,503103
10	3,271709	45	1,011799
11	1,224138	46	1,016851
12	1,039745	47	1,011799
13	1,224138	48	1,488532
14	1,951371	49	1,011799
15	1,334270	50	1,657649
16	1,031178	51	1,656051
17	1,382368	52	0,973345
18	1,241693	53	3,844906
19	1,382368	54	0,973345
20	1,241693	55	1,221828
21	1,382368	56	1,232948
22	1,241693	57	4,929378
23	1,031178	58	1,232948
24	1,031178	59	1,566486
25	1,255124	60	1,006471
26	3,271709	61	1,216532
27	1,747851	62	1,006471
28	1,039745	63	1,216532
29	1,088139	64	1,021240
30	1,031178	65	1,021240
31	1,241693	66	0,999739
32	1,343733	67	0,999739
33	1,241693	68	0,832722
34	1,343733	69	1,314098
35	1,113796	70	0,951664
Summa		100	