



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Herrgårdsvägen

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hovås 1:273	2017	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 710 kvm. Byggnadernas totalyta är 2710 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jonas Granlund tom 2023-12-31	Ordförande
Jessica Agneta Starck	Styrelseledamot
Paolo Gelpi	Styrelseledamot
Martin Nilsson	Suppleant
Per Anders Fredrik Bränholm	Suppleant
Peter Abrahamsson	Suppleant

### Valberedning

Emil Rinaldo  
Sanna Lundin

### Firmateckning

Två i Styrelse

## Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning Värme anläggning  
FTX Service  
Lagt ny gräsmatta på gården  
Lås byte på trapphusdörrar 7A och 7B

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK Besiktning

## Avtal med leverantörer

Tekniskt Förvaltning	SBC/Esplanad
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Bredband och TV	Telia
Avfallshantering	Remondis
Lån	Swedbank
Värmeanläggning	SVOKS
FTX Aggregat	Kiwi
EI	Mölnbals Energi
Hiss besiktning	Kone
Fastighetsförsäkring	Folksam/Söderberg & Partners
Brandskydd	FSB Brandskydd
Luftrengöring soprummet	Renluftsteknik i GBG
Jour avtal	Låsinvest

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Klåva Gårdsväg Samfällighet , med en andel på 60%.

Samfälligheten förvaltar klåva Gårdsväg .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelse har bundit föreningens lån.

2 avgiftshöjningar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10,00% och 2023-07-01 med 15,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 025 548	1 767 338	1 746 467	1 754 263
Resultat efter fin. poster	-579 627	-683 942	-283 748	-168 228
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	1 710 380	1 317 810	844 341	602 541
Taxeringsvärde	98 560 000	98 560 000	80 600 000	80 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	679	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 662	7 699	8 664	8 708
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 676	6 709	7 550	7 588
Sparande per kvm totalyta, kr	81	43	180	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	111	122	55	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	27	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	149	80	80
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,29	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet -579 627 kr förklaras främst av den årliga avskrivningen -815 000 kr. Styrelsens målsättning är ett positivt kassaflöde och en likviditet på ca. 1 miljon kronor, vilket vi bedömer som en tillräcklig reserv för att klara eventuella oplanerade händelser.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	108 150 000	-	-	108 150 000
Fond, yttre underhåll	1 317 810	-	392 570	1 710 380
Balanserat resultat	-1 629 311	-678 048	-392 570	-2 699 929
Årets resultat	-678 048	678 048	-579 627	-579 627
<b>Eget kapital</b>	<b>107 160 451</b>	<b>0</b>	<b>-579 627</b>	<b>106 580 825</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 307 358
Årets resultat	-579 627
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 570
<b>Totalt</b>	<b>-3 279 555</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	16 956
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 262 599</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 025 548	1 767 338
Övriga rörelseintäkter	3	61 901	16 815
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 087 449</b>	<b>1 784 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-715 661	-876 518
Övriga externa kostnader	9	-363 636	-387 708
Personalkostnader	10	-103 491	-90 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 496	-818 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 998 283</b>	<b>-2 173 445</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>89 166</b>	<b>-389 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 582	4 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-677 374	-293 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-668 792</b>	<b>-288 756</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-579 627</b>	<b>-678 048</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-579 627</b>	<b>-678 048</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	126 608 038	127 423 534
Pågående projekt	13	162 268	282 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 770 306</b>	<b>127 705 802</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>126 770 306</b>	<b>127 705 802</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	20 123
Övriga fordringar	14	905 232	926 676
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>905 232</b>	<b>946 799</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>905 232</b>	<b>946 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 675 539</b>	<b>128 652 602</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 150 000	108 150 000
Fond för yttre underhåll		1 710 380	1 317 810
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 860 380</b>	<b>109 467 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 699 929	-1 629 311
Årets resultat		-579 627	-678 048
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 279 555</b>	<b>-2 307 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 580 825</b>	<b>107 160 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 643 193	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 643 193</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	120 000	20 865 500
Leverantörsskulder		65 407	423 258
Skatteskulder		16 571	8 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	249 543	195 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>451 521</b>	<b>21 492 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 675 539</b>	<b>128 652 602</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>89 166</b>	<b>-389 292</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	815 496	818 770
Erhållen ränta	8 582	4 557
Erlagd ränta	-634 468	-300 912
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>278 776</b>	<b>133 123</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 831	-17 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-338 035	393 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-44 429</b>	<b>509 567</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	120 000	-282 268
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>120 000</b>	<b>-282 268</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	10 000
Amortering av lån	-102 307	-2 624 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-102 307</b>	<b>-2 614 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-26 736</b>	<b>-2 387 201</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>905 623</b>	<b>3 292 824</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>878 887</b>	<b>905 623</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Herrgårdsvägen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 839 701	1 566 794
Rabatter p-platser/garage	-250	0
Hysesintäkter garage	71 250	117 625
Hysesintäkter p-plats	55 650	61 250
Hyror carport	56 000	0
Pantsättningsavgift	1 575	12 317
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	310	9 329
Öres- och kronutjämning	-1	23
<b>Summa</b>	<b>2 025 548</b>	<b>1 767 338</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	59 741	0
Övriga intäkter	2 160	2 160
Försäkringsersättning	0	14 655
<b>Summa</b>	<b>61 901</b>	<b>16 815</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	600	13 191
Hissbesiktning	3 341	3 120
Brandskydd	1 955	29 041
Gemensamma utrymmen	0	4 095
Snöröjning/sandning	36 202	6 839
Serviceavtal	24 241	13 243
Förbrukningsmaterial	484	0
<b>Summa</b>	<b>66 823</b>	<b>69 529</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	7 304
Dörrar och lås/porttele	6 523	9 329
VVS	0	23 650
Värmeanläggning/undercentral	0	53 094
Ventilation	12 308	24 218
Elinstallationer	5 343	2 880
Hissar	0	10 328
Fasader	2 352	0
Mark/gård/utemiljö	16 731	0
Vattenskada	3 885	96 433
<b>Summa</b>	<b>47 141</b>	<b>227 236</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	16 956	0
<b>Summa</b>	<b>16 956</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	345 667	378 048
Vatten	94 508	85 373
Sophämtning/renhållning	82 260	61 977
Grovsopor	3 656	6 668
<b>Summa</b>	<b>526 091</b>	<b>532 066</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 281	41 068
Kabel-TV	6 165	0
Bredband	4 324	8 220
Fastighetsskatt	2 240	5 600
Korr. fastighetsskatt	-3 360	-7 200
<b>Summa</b>	<b>58 650</b>	<b>47 688</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	939
Tele- och datakommunikation	1 295	594
Inkassokostnader	0	1 071
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	750	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	20 000
Styrelseomkostnader	0	1 502
Fritids och trivselkostnader	1 862	2 875
Föreningskostnader	12 610	16 993
Förvaltningsarvode enl avtal	266 864	259 348
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Administration	2 089	27 745
Konsultkostnader	42 786	51 521
Bostadsrätterna Sverige	5 120	5 120
<b>Summa</b>	<b>363 636</b>	<b>387 708</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	68 826
Arbetsgivaravgifter	24 741	21 623
<b>Summa</b>	<b>103 491</b>	<b>90 449</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	676 875	293 296
Dröjsmålsränta	489	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	10	0
Övriga räntekostnader	0	17
<b>Summa</b>	<b>677 374</b>	<b>293 313</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	131 995 000	131 995 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>131 995 000</b>	<b>131 995 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 571 466	-3 752 696
Årets avskrivning	-815 496	-818 770
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 386 962</b>	<b>-4 571 466</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>126 608 038</b>	<b>127 423 534</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 742 550</i>	<i>33 742 550</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	28 560 000	28 560 000
<b>Summa</b>	<b>98 560 000</b>	<b>98 560 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Pågående om- och tillbyggnad	162 268	282 268
<b>Summa</b>	<b>162 268</b>	<b>282 268</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	24 656	21 053
Klientmedel	0	901 113
Övriga kortfristiga fordringar	1 689	0
Transaktionskonto	291 208	0
Borgo räntekonto	587 679	4 510
<b>Summa</b>	<b>905 232</b>	<b>926 676</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
swedbank	2026-06-17	3,99 %	7 750 000	
Swedbank	2025-08-25	4,36 %	5 753 193	
Swedbank	2026-06-17	4,10 %	7 260 000	
Swedbank	Löst	0 %	0	7 790 000
Swedbank	Löst	0 %	0	7 290 000
Swedbank	Löst	0 %	0	5 785 500
<b>Summa</b>			<b>20 763 193</b>	<b>20 865 500</b>
Varav kortfristig del			120 000	20 865 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 163 193 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	57 115	14 209
Uppl kostnad arvoden	3 059	22 745
Beräknade uppl. sociala avgifter	961	7 146
Förutbet hyror/avgifter	188 408	151 292
<b>Summa</b>	<b>249 543</b>	<b>195 392</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning från första januari. Styrelseordförande avgår från första januari.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Anders Brännholm  
Styrelseledamot

---

Jessica Agneta Starck  
Styrelseledamot

---

Paolo Gelpi  
Ordförande

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

---

Borevision  
Fiola Rexhepi  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 17:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 15:22

DOCUMENT ID:

ry7nyisz0

ENVELOPE ID:

rkeG3kiozC-ry7nyisz0

DOCUMENT NAME:

Brf Herrgårdsvägen, 769629-1587 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAOLO GELPI paologelpi86@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:38 10.05.2024 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/21) IP: 81.231.253.32
2. Per Anders Fredrik Bränholm anders.branholm@hedinbil.se	Signed Authenticated	10.05.2024 20:56 10.05.2024 20:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/30) IP: 185.205.224.205
3. Jessica Agneta Starck starck.jessica@yahoo.se	Signed Authenticated	15.05.2024 10:40 15.05.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/01) IP: 2.71.249.16
4. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 17:36 15.05.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.71.225.201

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herrgårdsvägen, org.nr. 769629-1587

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrgårdsvägen för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Herrgårdsvägen för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 17:37

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 15:22

DOCUMENT ID:

Bk-7hksoMA

ENVELOPE ID:

Hk-znJisM0-Bk-7hksoMA

DOCUMENT NAME:

Herrgårdsvägen Revisionsberättelse 2023 .pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	15.05.2024 17:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	15.05.2024 17:32	Low	IP: 20.71.225.201

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed