

**Brf Hertigen**  
**Org nr 769621-8689**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Bergman	Ordförande	2025
Camilla Eklund Edlund	Ledamot	2025
Anna-Lena Widén	Ledamot	2025
Jenny Emilsson (fd.Sundell)	Ledamot	2024
Joakim Bäck	Ledamot	2024
Martin Brenner	Suppleant	2024
Erik Warnquist	Suppleant	2024
Kenth Nygren	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-26.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes BoRevision i Sverige AB.

Till valberedning intill nästa ordinarie stämma utsågs Jonas Pettersson och Nils Nilsson. Arvodet beslutades till 1000 kr per person.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp exkl. arbetsgivaravgifter i arvode till styrelsen (65 625 kr).

Föreningen förvärvade den 7 juli 2011 fastigheten Gulsippan 2 i Örebro kommun. Lagfart erhöles den 22 december 2011.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 628 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Nybyggnadsår 2012, värdeår 2012. Totalyta enligt taxeringsbesked 4 811 m<sup>2</sup>, inkl. 1 183 m<sup>2</sup> garageyta.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet Gulsippan 2 har del i gemensamhetsanläggning Örebro Gulsippa GA:2 avseende miljöbod och garage med fastigheten Gulsippan 3 (Brf Hertiginnan). Föreningens andel är 42 av 84 (50%). Föreningen har även del i gemensamhetsanläggning Örebro Gulsippan GA:1 avseende gård med grönytor och hårdgjorda ytor ovan tätskikt mot underliggande garage, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar smat LOD-anläggning inklusive tätskikt med anslutande ledningar tillsammans med fastigheterna Gulsippan 3 och Gulsippan 4. Föreningens andel är 42 av 141.  
Gemensamhetsanläggningarna sköts genom delägarförvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har avtal med Egeryds avseende teknisk förvaltning och snöröjning.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under år 2022 så hade vi en orolig omvärld vilket påverkat alla BRF:er. Föreningen har skrivit om ett lån på ca 8 miljoner från 0.68% i ränta till till 3,26 % i ränta och styrelsen valde att binda detta lån på 3 år enligt den princip som använts tidigare i föreningen. Det innebär nu att föreningen har tre olika lån med 3 års bindningstid och att varje år så kommer en tredjedel av lånen omförhandlas.  
Föreningens två lån hos Handelsbanken Stadshypotek bundna till och med 2023-03-29, flyttades per 2023-02-08 till SBAB. I samband med flytten utfördes en extra amortering om 600 000 kr.

I samband med årets omförhandling av lånet så togs offerter in från tre olika banker. Vi valde till slut SBAB som hade bäst erbjudande. En del av de likvida medel (1,5 miljoner av ca 3 miljoner) har placerats på bundna konton hos Handelsbanken för att kunna få så bra utlåningsränta som möjligt. Vi har två bundna konton om ca 750,000 vardera som löper 12 månader med 6 månader mellan varandra.

Under året hade vi också förnyelse av elavtal och där valde vi rörligt elpris då de bundna erbjudanden som fanns var orimligt höga. Det nya elavtalet kommer innebära en kostnadsökning för föreningen under 2024. E-On aviserade en höjning på 14% på fjärrvärmens inför 2023. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2023 med 9,5% för att möta dessa ökade kostnader per 2023-01-01. I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen även om en avgiftsökning med 5 % samt att höja avgiften för parkeringsplatser till 900:- / i mån, från och med 2024-01-01.

I jämförelse med andra liknande föreningar ligger vi på BRF Hertigen bra till ekonomiskt (både gällande lån per kvm och likvid) vilket också syns bland annat SBAB:s utvärdering som presenterades på årsmötet.

Det som är åtgärdat i föreningen under året är bland annat; läckage i soprummet där bland annat plåtar utvändigt är bytta. Övervakningskameran i soprummet är bytt. Vi har sett en förbättring med ett fåtal undantag i skötsel av sopsortering vilket är positivt.

7 av 12 laddplatser i garaget är uthyrda. Detta innebär att snart är alla laddplatser är uthyrda vilket innebär att vi på sikt behöver se över möjligheten att bygga ut dessa.

Under året så avslutade Telia tjänsten som användes för att ringa via porttelefonerna. Vi delar lösningen tillsammans med BRF Hertiginnan. Under december installerades en ny lösning för att ersätta den lösning som Telia avslutade.

Under året har en brandspjäll motor gått sönder och behövde bytas ut mot en ny. Detta arbete gjordes av Bravida.

Inga större åtgärder inom ramen för underhållsplanen är vidtagna utöver normalt underhåll.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 929 749	2 675 132	2 647 758	2 650 446
Resultat efter finansiella poster	kr	-251 103	-55 070	266 132	225 478
Soliditet	%	78	77	77	77
Likviditet	%	393	243	346	305
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	631	576	576	576
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	687			
Skuldsättning per kvm	kr	4 943	5 114	5 183	5 378
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 555	6 781	6 873	7 131
Energikostnad per kvm	kr	106	106	77	73
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,4	11,8	11,9	12,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,5			
Sparande per kvm	kr	158	237	272	266
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,11			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen jobbar löpande med att ta ställning till föreningens årsavgifter i förhållande till framtida åtaganden, som en del av detta arbete höjdes föreningens årsavgifter med 9,5 % per 2023-01-01 samt 5,0% per 2024-01-01. Styrelsen arbetar även med planeringen av föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2072.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	51 408 000	34 317 000	1 076 288	-325 452	-55 070
Reservering till yttre fond			532 000	-532 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-179 915	179 915	
Balansering av föregående års resultat				-55 070	55 070
Årets resultat					-251 103
Belopp vid årets utgång	51 408 000	34 317 000	1 428 373	-732 607	-251 103

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-732 607
Årets resultat	-251 103
	<hr/>
	-983 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	532 000
I ny räkning balanseras	-1 515 710
	<hr/>
	-983 710

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-251 103
Dispositioner	-532 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-783 103

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 960 373
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 929 749	2 675 131
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 929 749</b>	<b>2 675 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 363 956	-1 177 177
Periodiskt underhåll	5	0	-179 915
Övriga externa kostnader	6	-122 246	-103 665
Arvoden och personalkostnader	7	-88 340	-83 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 464	-1 013 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 588 006</b>	<b>-2 558 001</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>341 743</b>	<b>117 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	64 106	11 887
Räntekostnader		-656 952	-184 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 846</b>	<b>-172 200</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-251 103</b>	<b>-55 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-251 103</b>	<b>-55 070</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-251 103	-55 070
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	179 915
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-532 000	-532 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-783 103</b>	<b>-407 155</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	107 037 494	108 043 915
Inventarier, verktyg och installationer	10	84 521	91 564
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>107 122 015</u>	<u>108 135 479</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 122 015</b>	<b>108 135 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 280	16 293
Övriga fordringar	11	55 821	15 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 473	99 236
Klientmedel i SHB		1 789 784	3 340 149
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 960 358</u>	<u>3 471 064</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 512 962	4 509
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 512 962</u>	<u>4 509</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 473 320</b>	<b>3 475 573</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>110 595 335</b>	<b>111 611 052</b>

Brf Hertigen 769621-8689			8(15)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		85 725 000	85 725 000
Fond för yttre underhåll		1 428 373	1 076 288
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>87 153 373</u>	<u>86 801 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-732 607	-325 452
Årets resultat		-251 103	-55 070
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-983 710</u>	<u>-380 522</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 169 663</b>	<b>86 420 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	23 541 666	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>23 541 666</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	239 384	24 601 612
Leverantörsskulder		106 206	99 386
Skatteskulder		2 653	4 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		535 763	484 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>884 006</u>	<u>25 190 286</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>110 595 335</b>	<b>111 611 052</b>



**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      341 743                      117 131  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet;  
Avskrivningar                      1 013 464                      1 013 464

Erhållen ränta                      64 106                      11 887  
Erlagd ränta                      -656 952                      -184 087

**762 361**                      **958 395**  
Ökning/minskning kundfordringar                      16 293                      -16 293  
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      -55 952                      66 058  
Ökning/minskning leverantörsskulder                      6 820                      -16 916  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      49 128                      155 654

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **778 650**                      **1 146 898**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -820 562                      -335 104

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-820 562**                      **-335 104**

**Årets kassaflöde**                      **-41 912**                      **811 794**  
**Likvida medel vid årets början**                      **3 344 658**                      **2 532 865**  
**Öresutjämnning**                      **0**                      **-1**

**Likvida medel vid årets slut**                      **3 302 746**                      **3 344 658**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. 2112)
Passagesystem	10 år	(t.o.m. 2027)
Laddplatser (inventarier)	15 år	(t.o.m. 2035)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningens årsavgifter höjdes med 5,0% från och med 2024-01-01.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 289 864	2 091 108
Hyror parkering	420 780	413 952
Vattenavgifter	67 969	31 197
Elavgifter (Laddplatser)	11 805	3 673
Övriga hyresintäkter (gästlägenhet)	4 750	2 750
Kabel-TV avgifter	135 576	135 576
Övriga hyrestillägg	7 375	3 050
Övriga intäkter	6 520	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 944 639	2 681 306
Hysesförluster vakanser parkering	-14 890	-6 175
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 929 749</u></b>	<b><u>2 675 131</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	239 816	182 665
Reparationer, löpande underhåll	233 374	129 921
Elavgifter*	184 619	146 226
Uppvärmning*	248 262	279 253
Vatten och avlopp	79 305	85 680
Renhållning	96 917	88 658
Försäkringar	50 455	47 313
Avgift till gemensamhetsanläggning	29 566	35 480
Kabel-TV / Internet	141 594	138 793
Övriga fastighetskostnader	28 279	11 418
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 770	31 770
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 363 957</u></b>	<b><u>1 177 177</u></b>

\*Till följd av peridiseringsdifferens belastar kostnaden för el (11 275 kr) och värme (49 565 kr) avseende december 2021 räkenskapsåret 2022.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Stamspolning och relining	0	97 568
Porttelefoner	0	59 695
Brytskydd källardörrar	0	22 652
	—	—
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>179 915</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	359	0
Kommunikation	7 079	5 502
Porto	300	30
Revision	19 250	16 000
Föreningsmöten	10 294	10 664
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 480	55 725
Övriga förvaltningskostnader	17 400	8 431
Konsultarvoden	3 506	0
Övriga externa tjänster	7 578	7 313
	—	—
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>122 246</u></b>	<b><u>103 665</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse*	65 625	60 750
Arvode övrigt (valberedningen)	2 000	3 000
Sociala kostnader	20 715	20 030
	—	—
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>88 340</u></b>	<b><u>83 780</u></b>

\*Av kostanden för styrelsearvodet 2022 avser 375 kr räkenskapsåret 2021 till följd av retroaktivt beslut vid stämman 2022-05-04 om ett arvode för 2021 om 1,25 prisbasbelopp för 2021 (59 500 kr).

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	28 246	11 873
Övriga ränteintäkter	35 860	14
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>64 106</u></b>	<b><u>11 887</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 592 704	98 592 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 592 704	98 592 704
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 081 589	-8 075 168
Årets avskrivningar	-1 006 421	-1 006 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 088 010	-9 081 589
Utgående planenligt värde	<u>88 504 694</u>	<u>89 511 115</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 532 800	18 532 800
Utgående planenligt värde	18 532 800	18 532 800
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>107 037 494</u></b>	<b><u>108 043 915</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	79 177 000	79 177 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	22 600 000
	<u>101 777 000</u>	<u>101 777 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	98 600 000	98 600 000
Lokaler	3 177 000	3 177 000
	<u>101 777 000</u>	<u>101 777 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 650	105 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 650	105 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 086	-7 043
Årets avskrivningar	-7 043	-7 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 129	-14 086
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>84 521</u></b>	<b><u>91 564</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	18	13
Skattefordringar (mervärdesskatt/moms)	2 562	0
Övriga fordringar	53 241	15 373
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>55 821</u></b>	<b><u>15 386</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,85	2025-01-14	7 776 872
SBAB	3,64	2026-01-14	7 776 872
SBAB	3,26	2026-11-17	8 227 306
Summa skulder till kreditinstitut			23 781 050
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-239 384
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 541 666
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 584 130

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2023-12-31

2022-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

31 675 000

31 675 000

**Summa ställda säkerheter**

**31 675 000**

**31 675 000**

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Bergman  
Ordförande

Joakim Bäck

Camilla Eklund Edlund

Jenny Emilsson

Anna-Lena Widén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# Deltagare

## PETER BERGMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-28 10:14:02 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tony Peter Bergman

Datum

Peter Bergman

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 195.198.92.221

## JOAKIM BÄCK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-28 07:28:26 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Joakim Bäck

Datum

Joakim Bäck

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 81.234.110.32

## CAMILLA EKLUND EDLUND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-28 06:58:42 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA EKLUND EDLUND

Datum

Camilla Eklund Edlund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 90.227.36.12

## JENNY EMILSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-28 07:07:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Jenny Maria Emilsson

Datum

Jenny Emilsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.212.209.167

## ANNA-LENA WIDÉN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-28 07:16:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna-Lena Margareta Widén

Datum

Anna-Lena Widén

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 78.77.203.3



**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-29 16:06:10 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell

Datum

Åsa Axell

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 20.71.225.201

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hertigen, org.nr. 769621–8689

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hertigen för räkenskapsåret 2023.

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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 uppger, 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 Hertigen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

---

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# Deltagare

---

ÅSA AXELL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-29 16:07:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell

Datum

Åsa Axell

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 20.71.225.201