



Välkommen till årsredovisningen för Brf Herresätet

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Herresätet 5	2017	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

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

Styrelsens sammansättning

David Kjellqvist	Ordförande
Anatol Franciszek Bojan	Styrelseledamot
Carlos Saka	Styrelseledamot
Jonas Amoura	Styrelseledamot
Konstantin Åström	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Holmqvist Sköld

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor E & Y

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-06.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-30. Avgående styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Billadsstolpar
- 2024-2026 ● Ytterdörr med blipsystem istället för kod
Digital anslagstavla

Avtal med leverantörer

El utan kostnad för påslag (kostnadstillägg som kan tillkomma i ett elavtal ovanpå inköpspriset för elen)

250/250Mbit snabbare wi-fi för samma årspris

Lån, snittränta 4,04% till 2025 mars

Städavtal med extrastäd inkluderat i arvodet.

Vattenfall

Telia

Swedbank

Stockholm

Infraservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Planerad avgiftshöjning 2024 om 15%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30,00%.

Förändringar i avtal

Vattenfall - billigare el (inget påslag)

Telia - Snabbare wi-fi

Swedbank - bättre lånevillkor samt har Swedbank betalat ca 55K till Nordea i ränteskillnadsersättning

Städavtal - 65st städningar per år.

Övriga uppgifter

Elstöd till respektive medlem 2023

Föreningen har en pågående tvist med Peab. Peabs inställning är, föga förvånande, att konstruktionsfelen är permanent åtgärdade genom monteringen av Back-Trap. I och med att vi inte kan peka på särskilda problem som redan idag uppkommit med lösningen måste vi argumentera för att lösningen inte är beständig och att problem kommer uppstå i framtiden.

Det kan inte förväntas att Peabs inställning till föreningens krav kommer att förändras efter mottagandet av en skrivelse med utvecklande av sådana argument.

Ombudets bedömning är att vi inte kommer att erhålla betalning från Peab innan vi inlett en process vid domstol eller skiljenämnd.

Övrigt;

Frågan om Back-Trap ska ses som ett beständigt avhjälpande är uppe i luften och vi kan inte garantera utgången av en sådan process. Vi menar dock att det finns juridiskt gångbara argument för att installationen av Back-Trap inte är ett beständigt avhjälpande och det således finns förutsättningar för föreningen att vinna vid en sådan tvist. Under alla förhållanden torde det finnas anledning för Peab att träffa en förlikning efter att process inletts då utgången inte är given för dem.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 975 432	2 392 302	2 181 325	1 969 848
Resultat efter fin. poster	-769 634	-691 421	-675 372	-714 113
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	3 148 481	2 376 481	1 604 103	831 725
Taxeringsvärde	74 000 000	74 000 000	52 800 000	52 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 199	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 888	10 971	10 999	11 033
Skuldsättning per kvm totalyta	10 888	10 971	10 999	11 033
Sparande per kvm totalyta	28	60	67	72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	150	129	79
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	93	96	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	51	48	34
Energikostnad per kvm totalyta	274	294	273	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	1,35	-	-
Räntekänslighet (%)	9,08	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 206 747 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen höjde månadsavgiften per 1/2-2024 med 15%

Styrelsen fortlöpande kommer att bedöma föreningens ekonomiska ställning och, vid behov, höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	81 226 000	-	-	81 226 000
Upplåtelseavgifter	19 416 000	-	-	19 416 000
Fond, yttre underhåll	2 376 481	-	772 000	3 148 481
Balanserat resultat	-4 567 470	-691 421	-772 000	-6 030 891
Årets resultat	-691 421	691 421	-769 634	-769 634
Eget kapital	97 759 590	0	-769 634	96 989 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 258 891
Årets resultat	-769 634
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-772 000
Totalt	-6 800 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 800 525

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 975 432	2 392 302
Övriga rörelseintäkter	3	3 611	39 790
Summa rörelseintäkter		2 979 043	2 432 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 253 708	-1 566 156
Övriga externa kostnader	8	-546 707	-233 044
Personalkostnader	9	-111 333	-136 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 788	-835 785
Summa rörelsekostnader		-2 747 536	-2 771 643
RÖRELSERESULTAT		231 507	-339 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 116	3 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 015 257	-355 137
Summa finansiella poster		-1 001 141	-351 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-769 634	-691 421
ÅRETS RESULTAT		-769 634	-691 421

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	122 382 923	123 218 711
Summa materiella anläggningstillgångar		122 382 923	123 218 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 382 923	123 218 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		396	20
Övriga fordringar	12	1 147 038	1 168 490
Summa kortfristiga fordringar		1 147 434	1 168 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	286
Summa kassa och bank		0	286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 147 434	1 168 795
SUMMA TILLGÅNGAR		123 530 357	124 387 506

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 642 000	100 642 000
Fond för yttre underhåll		3 148 481	2 376 481
Summa bundet eget kapital		103 790 481	103 018 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 030 891	-4 567 470
Årets resultat		-769 634	-691 421
Summa fritt eget kapital		-6 800 525	-5 258 891
SUMMA EGET KAPITAL		96 989 956	97 759 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	26 011 600	0
Summa långfristiga skulder		26 011 600	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	26 209 000
Leverantörsskulder		124 293	109 072
Övriga kortfristiga skulder		6 286	20 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	398 222	289 277
Summa kortfristiga skulder		528 801	26 627 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 530 357	124 387 506

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 507	-339 551
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	835 788	835 785
	1 067 295	496 234
Erhållen ränta	14 116	3 267
Erlagd ränta	-1 005 057	-317 979
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76 354	181 522
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 495	-47 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 685	-20 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 534	113 132
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 760 436	0
Amortering av lån	-8 957 836	-66 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-197 400	-66 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	11 134	46 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 068 466	1 021 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 079 600	1 068 466

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Herresätet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

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	2 656 692	2 043 787
Hysesintäkter p-plats	86 400	86 400
El, moms	206 747	241 511
Övriga intäkter	1 916	0
Pantsättningsavgift	5 691	10 626
Överlåtelseavgift	6 040	1 208
Andrahandsuthyrning	11 939	8 560
Öres- och kronutjämning	7	210
Summa	2 975 432	2 392 302

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 611	2 402
Försäkringsersättning	0	37 388
Summa	3 611	39 790

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	129 879
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 670
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	46 991
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 792
Larm och bevakning	0	32 980
Städning enligt avtal	4 338	58 738
Städning utöver avtal	18 894	16 608
Hissbesiktning	1 543	1 429
Brandskydd	29 670	34 524
Gårdkostnader	0	3 744
Gemensamma utrymmen	3 019	375
Snöröjning/sandning	54 269	47 930
Serviceavtal	5 684	15 239
Fordon	0	1 578
Förbrukningsmaterial	937	7 648
Summa	118 354	403 126

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	26 488
Dörrar och lås/porttele	7 306	2 569
Ventilation	8 124	12 500
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	499
Hissar	0	19 014
Vattenskada	0	2 768
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 130
Summa	15 430	68 968

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	295 780	358 157
Utbetalning elstöd	57 815	0
Uppvärmning	245 883	223 157
Vatten	111 840	122 226
Sophämtning/renhållning	84 286	72 501
Summa	795 604	776 041

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 674	22 637
Tomträttsavgäld	122 300	122 300
Kabel-TV	7 580	0
Bredband	169 766	173 084
Summa	324 320	318 021

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 980
Tele- och datakommunikation	2 763	4 419
Juridiska åtgärder	56 699	40 938
Inkassokostnader	3 036	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Övriga förluster	39 364	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 875	31 250
Styrelseomkostnader	0	2 122
Föreningskostnader	20 105	17 164
Förvaltningsarvode enl avtal	357 944	87 996
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 941	0
Korttidsinventarier	0	7 458
Administration	13 099	22 984
Konsultkostnader	0	8 202
Bostadsrätterna Sverige	6 530	6 530
Summa	546 707	233 044

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 600	74 832
Löner till kollektivanst	9 230	0
Övriga arvoden	0	32 415
Arbetsgivaravgifter	26 503	29 411
Summa	111 333	136 658

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 015 146	355 137
Dröjsmålsränta	111	0
Summa	1 015 257	355 137

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 267 000	127 267 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 267 000	127 267 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 048 289	-3 212 504
Årets avskrivning	-835 788	-835 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 884 077	-4 048 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 382 923	123 218 711
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 570 000</i>	<i>26 570 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
Summa	74 000 000	74 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	54 501	46 936
Momsavräkning	0	1 072
Klientmedel	0	699 896
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	39 364
Avräkning övrigt	12 937	12 937
Transaktionskonto	320 418	0
Borgo räntekonto	759 182	368 284
Summa	1 147 038	1 168 490

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-02-25	4,14 %	8 608 760	8 608 760
Swedbank	2025-02-25	4,14 %	8 662 840	8 725 400
Swedbank hypotek AB	2025-02-25	3,87 %	8 740 000	8 875 000
Summa			26 011 600	26 209 160
Varav kortfristig del			0	26 209 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 011 600 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	68 365	58 165
Uppl kostnad arvoden	75 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 754	0
Förutbet hyror/avgifter	230 503	231 112
Summa	398 222	289 277

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 625 000	26 625 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt system för våra ytterdörrar (5st) - ytterdörrar med blipsystem istället för kod. Laddboxar för bil (7st)
Digital anslagstavla vid entren.

Underskrifter

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

Stockholm

Anatol Franciszek Bojan
Styrelseledamot

Carlos Saka
Styrelseledamot

David Kjellqvist
Ordförande

Jonas Amoura
Styrelseledamot

Konstantin Åström
Styrelseledamot

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

E & Y
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 11:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:34

DOCUMENT ID:

HymkRiPzC

ENVELOPE ID:

B1GkAsvMC-HymkRiPzC

DOCUMENT NAME:

Brf Herresätet, 769616-5559 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anatol Franciszek Bojan anatolbojan@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:39 07.05.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/21) IP: 83.185.44.94
2. KONSTANTIN ÅSTRÖM kostas.astrom@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:59 07.05.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/05) IP: 104.28.31.64
3. Jonas Amoura jonas_amoura@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 17:17 07.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/02) IP: 62.20.183.152
4. CARLOS SAKA carlossaka9@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 18:19 07.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/12/17) IP: 81.229.49.167
5. DAVID KJELLQVIST cigarguydavid@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:02 07.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/24) IP: 83.191.125.76
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:07 14.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.154

* 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 Herresätet 769616-5559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herresätet för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Herresätet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 11:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:34

DOCUMENT ID:

r1zm1RjPMR

ENVELOPE ID:


SkZXY0jvfC-r1zm1RjPMR

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.05.2024 11:06 08.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.151

* 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