

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Hedvigsborg nr 19  
Org nr: 764500-1095



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hedvigsborg nr 19 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## 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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-08-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-26.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre i år på grund av högre ränte- och driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen flera lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 43 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 20 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kostern 2 i Borås kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 8 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Ulvens gata 20 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	4

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	2
Antal p-platser	6
Total tomtarea	1 235 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	352 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	4 678 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 678 000 kr

Riksbyggens kontor i Borås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Styrelserummet

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 745 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 86 tkr (241 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 86 tkr (241 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Elsanering	2013
Nya vattenrör	2013
Dörrbyte	2016
Fönsterbyte	2016
Dränering	2017
Fiberinstallation	2017
Elinstallation	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Meldgaard	Ordförande	2024
Sara Åkerström	Ledamot	2024
Erik Ekman	Ledamot	2024
Josefine Grönberg	Ledamot	2024
Niklas Hedlund	Ledamot	2024

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans-Edward Granström	Suppleant	2024
Lisa Good	Suppleant	2024
Lovisa Larsendahl	Suppleant	2024

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har installerat 2 ladsstolpar i år.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 9 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 9 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 045 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	375	366	362	357	352
Resultat efter finansiella poster	-22	45	46	55	63
Soliditet %	-40	-37	-40	-45	-49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	97	97	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 045	1 015	1 005	990	975
Driftkostnader kr/kvm	568	526	516	488	463
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	568	526	516	481	463
Energikostnad kr/kvm	0,341	418	377	327	372
Sparande kr/kvm	0,054	214	217	250	267
Skuldsättning kr/kvm	4,137	4 756	4 847	4 949	5 051
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 654	4 756	4 847	4 949	5 051
Räntekänslighet %	4,5	4,7	4,8	5,0	5,2

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat redovisar en lägre nivå jämfört med föregående år, vilket kan tillskrivas ökade ränte- och driftkostnader. Dessa förändringar har ingen påverkan på föreningens kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 125	583 398	-1 105 081	44 600
Disposition enl. årsstämmobeslut			44 600	-44 600
Reservering underhållsfond		86 000	-86 000	
Årets resultat				-21 979
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 125</b>	<b>669 398</b>	<b>-1 146 481</b>	<b>-21 979</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 060 481
Årets resultat	-21 979
Årets fondreservering enligt stadgarna	-86 000
<b>Summa</b>	<b>-1 168 459</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 168 459**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	374 754	366 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 688	4 127
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>376 442</b>	<b>370 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-199 898	-185 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 543	-73 063
Personalkostnader	Not 6	-10 071	-6 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-43 305	-30 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-329 816</b>	<b>-295 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 625</b>	<b>74 659</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		319	2 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-68 923	-32 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 604</b>	<b>-30 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 979</b>	<b>44 600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 979</b>	<b>44 600</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	774 332	804 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	126 347	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	6 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>900 679</b>	<b>811 136</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>900 679</b>	<b>811 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		98	0
Övriga fordringar	Not 11	925	606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	12 169	19 708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 192</b>	<b>20 314</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	321 394	438 839
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>321 394</b>	<b>438 839</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>334 586</b>	<b>459 153</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 235 265</b>	<b>1 270 289</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 125	6 125
Fond för yttre underhåll		669 398	583 398
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>675 523</b>	<b>589 523</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 146 481	-1 105 081
Årets resultat		-21 979	44 600
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 168 459</b>	<b>-1 060 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-492 936</b>	<b>-470 958</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	366 656	714 012
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>366 656</b>	<b>714 012</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 271 583	960 207
Leverantörsskulder		25 117	7 709
Skatteskulder	Not 15	1 221	661
Övriga skulder	Not 16	2 585	2 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	61 039	56 230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 361 545</b>	<b>1 027 235</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 235 265</b>	<b>1 270 289</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	Not 18	-21 979	44 600
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>			
Avskrivningar		43 305	30 554
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>21 326</b>	<b>75 154</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		7 122	-1 561
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		22 934	-27 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>51 382</b>	<b>46 189</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i pågående byggnation		6 250	-6 250
Betalda materiella tillgångar		- 139 097	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 132 847</b>	<b>-6 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-35 980	-31 813
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-35 980</b>	<b>-31 813</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-117 445</b>	<b>8 126</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>		<b>438 839</b>	<b>430 713</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>		<b>321 394</b>	<b>438 839</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskrivna
Tillkommande utgifter	Linjär	20-60
Anslutningsavgift	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	367 920	357 168
Hyror, garage	5 952	5 892
Hyror, p-platser	7 680	5 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 918	-1 641
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 880	-1 140
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>374 754</b>	<b>366 039</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar	1 691	3 826
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	0	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 688</b>	<b>4 127</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Reparationer	-17 104	-2 522
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 892	-12 332
Försäkringspremier	-8 190	-7 511
Förbrukningsinventarier	-2 545	-2 015
Fordons- och maskinkostnader	-6 769	0
Vatten	-39 303	-26 814
Fastighetsel	-15 815	-28 698
Uppvärmning	-79 964	-91 569
Sophantering och återvinning	-17 316	-13 801
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-199 898</b>	<b>-185 263</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-49 050	-46 072
Arvode, yrkesrevisorer	-15 981	-13 519
Övriga förvaltningskostnader	-6 585	-3 271
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 691	-1 208
Konsultarvoden	0	-6 173
Bankkostnader	-3 223	-2 820
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-76 543</b>	<b>-73 063</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-8 500	-6 000
Sociala kostnader	-1 571	-628
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-10 071</b>	<b>-6 628</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 020	-7 020
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 534	-23 534
Avskrivning Installationer	-12 751	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-43 305</b>	<b>-30 554</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-68 198	-32 793
Räntekostnader till kreditinstitut	-725	-30
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-68 923</b>	<b>-32 823</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	104 730	104 730
Mark	29 540	29 540
Tillkommande utgifter	1 108 962	1 108 962
Anslutningsavgifter	70 200	70 200
	<b>1 313 432</b>	<b>1 313 432</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Anslutningsavgift	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 313 432</b>	<b>1 313 432</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-104 730	-104 730
Anslutningsavgifter	-42 120	-35 100
Tillkommande utgifter	-361 695	-338 162
	<b>-508 545</b>	<b>-477 992</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 020	-7 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 534	-23 534
	<b>-30 554</b>	<b>-30 554</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-539 099</b>	<b>-508 546</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>774 332</b>	<b>804 886</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	29 540	29 540
Anslutningsavgifter	21 060	28 080
Tillkommande utgifter	723 732	747 266
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	4 660 000	4 660 000
Lokaler	18 000	18 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>4 678 000</b>	<b>4 678 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>3 076 000</i>	<i>3 076 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 602 000</i>	<i>1 602 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	31 395	31 395
	<b>31 395</b>	<b>31 395</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	139 097	
	<b>139 097</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>170 492</b>	<b>31 395</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-31 395	-31 395
	<b>-31 395</b>	<b>-31 395</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-12 751	
	<b>-12 751</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-31 395	-31 395
Installationer	-12 751	
	<b>-44 146</b>	<b>-31 395</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-44 146</b>	<b>-31 395</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>126 347</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	126 347	0

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	925	508
Kund-, avgifts-, och hyresfordringar	0	98
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>925</b>	<b>606</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	0	8 190
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 169	11 518
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>12 169</b>	<b>19 708</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	321 394	438 839
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>321 394</b>	<b>438 839</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 638 239	1 674 219
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-1 235 603	-924 227
Nästa års amortering av långfristiga skulder	-35 980	-35 980
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>366 656</b>	<b>714 012</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,62%	2024-03-28	437 727,00	0,00	5 312,00	432 415,00
SWEDBANK	5,61%	2024-03-28	486 500,00	0,00	14 000,00	472 500,00
SPARBANKEN	1,23%	2024-09-30	350 000,00	0,00	0,00	350 000,00
SPARBANKEN	4,25%	2026-09-30	399 992,00	0,00	16 668,00	383 324,00
<b>Summa</b>			<b>1 674 219,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 980,00</b>	<b>1 638 239,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 1 271 583 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 35 980 kr årligen

**Not 15 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	12 892	12 332
Debiterad preliminärskatt	-11 671	-11 671
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 221</b>	<b>661</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 585	2 428
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 585</b>	<b>2 428</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	786	0
Upplupna räntekostnader	423	318
Upplupna elkostnader	1 455	4 366
Upplupna vattenavgifter	2 320	2 307
Upplupna värmekostnader	10 784	11 793
Upplupna kostnader för renhållning	1 854	1 099
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 394
Upplupna styrelsearvoden	2 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	25 917	22 953
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>61 039</b>	<b>56 230</b>

**Not 18 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	319	2 763
Erlagd ränta	-69 923	-32 823

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 876 175	1 876 175

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 20 Eventalförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Daniel Meldgaard

---

Sara Åkerström

---

Niklas Hedlund

---

Erik Ekman

---

Josefine Grönberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Stina Eckerman  
Auktoriserad revisor

# Brf Hedvigsborg nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Hedvigsborg nr 19 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hedvigsborg nr 19, org. nr 764500-1095

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedvigsborg nr 19 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 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

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 för Brf Hedvigsborg nr 19 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

### Anmärkningar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 7 juni 2023.

Göteborg

KPMG AB

Stina Eckerman

Auktoriserad revisor