

Årsredovisning 2023

Brf Havor

717600-0870



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hervor

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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1935-11-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Luthagen 76:2	1934	Uppsala

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 2 496 kvm 1 lokal och 3 bostadsrättslokaler om totalt 248 kvm. Föreningens totalyta är 3 382 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

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

Styrelsens sammansättning

Bo Inge Wallentin	Ordförande
Mikael Wahldén	Styrelseledamot
Niclas Hedenskog	Styrelseledamot
Philip Staun	Styrelseledamot
Per Jonsson	Suppleant

Valberedning

Ragnar Bohman
Stig Rydh

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Lovisa Lindholm Revisorssuppleant
Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Renovering av gårdsgrind med nya motorer. Ny trapphusbelysning Sysslomansgatan 17A och B.
- 2022** ● Byte termostatventiler i samtliga lägenheter, lokaler och trapphus
- 2021** ● Ny värmecentral
- 2019** ● Balkong och fasadrenovering Sysslomansgatan 17

Planerade underhåll

- 2024** ● Trapphusrenovering Torsgatan 11
 ● Åtgärdande av fuktproblem i källare Torsgatan 11

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
El	Vattenfall, Infometric AB
Försäkring	Leif Bolander & Co AB, Trygg Hansa
Grind	Assa Abloy Entrance System Sweden Ab
Hisservice	Otis AB
Nyckelhantering	Certego AB
Revision	Feiff Revision&Redovisning AB
Sophantering	Ragn-Sells Recycling AB, Uppsala kommun
Städning	Ekebruk Städ och Lokalservice AB
Stamspolning	Recover AB
Bredband, TV	Tele 2, Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning med 5% gjordes 1.7 2023 och ett beslut togs under hösten 2023 om ytterligare en höjning med 5% den 1.1 2024. För att undvika onödigt stora räntekostnader gjordes en extraamortering om 600000 kr den 1.7 2023. Kostnaden för installation av elplatser var ca 580000:-. Bidrag om täckning för 50% av kostnaden har sökts från och beviljats av Naturvårdsverket men bidraget förväntas betalas ut först i januari/februari 2024.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar utifrån den underhållsplan som togs fram för några år sedan. Under året togs beslut om att installera laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Efter utvärdering valdes ChargeNode som leverantör och installationen genomfördes under september. Den belysning som medföljde installationen kom att bli mycket uppskattad. Inledande diskussioner om renovering av trapphuset på Torsgatan 11 har förts under en längre tid men starten har uppskjutits i avvaktan på att flera andra pågående projekt skall avslutas. Kontakt har tagits med Upplandsmuseet för råd om målning m.m. och besök väntas ske våren 2024. Grinden till gården har renoverats med bland annat nya motorer och åtgärderna har lett till avsevärt bättre funktionalitet. Ny lågenergibelysning har installerats i trapphusen till Syssemansgatan 17A och B. Mindre putsskador på fasaden mot Syssemansgatan har lagats. I höstas genomfördes en cykelrensning på gården och i cykelförrådet. En lista på ett stort antal cyklar utan tydlig ägare har överlämnats till polisen för kontroll.

I november kom mark- och miljödomstolens beslut rörande överklaganden av Uppsala kommuns planbeslut för nybyggnationen i kvarteret Sigrun. Föreningens och samtliga övriga överklaganden avsågs. Styrelsen har gjort bedömningen att det är lönlöst att driva ärendet vidare via överklagan till högre instans.

En föreningsstämma genomfördes i föreningens källarlokal i april med därpå följande samkväm i Melrose Cafés lokaler. I augusti hölls den alltid uppskattade gårdsfesten rum med god uppslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 466 984	2 364 062	2 252 392	2 207 180
Resultat efter fin. poster	179 427	-306 964	-186 299	130 533
Soliditet (%)	51	49	50	50
Yttre fond	708 008	799 890	642 548	481 847
Taxeringsvärde	72 579 000	72 579 000	55 359 000	55 359 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	641	600	556	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,3	62,1	65,1	65,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 671	2 943	2 750	2 774
Skuldsättning per kvm totalyta	1 933	2 129	2 148	2 167
Sparande per kvm totalyta	189	98	123	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	142	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	151	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	261	319	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,31	1,32	1,50
Räntekänslighet (%)	4,17	4,91	4,94	5,05

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 154 990 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	216 161	-	-	216 161
Upplåtelseavgifter	7 845 897	-	-	7 845 897
Fond, yttre underhåll	799 890	-	-91 882	708 008
Balanserat resultat	-962 298	-306 964	91 882	-1 177 380
Årets resultat	-306 964	306 964	179 427	179 427
Eget kapital	7 592 686	0	179 427	7 772 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 177 380
Årets resultat	179 427
Totalt	-997 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217 737
Att från yttre fond i anspråk ta	-109 868
Balanseras i ny räkning	-1 105 822
	-997 953

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	2 466 984	2 364 062
Övriga rörelseintäkter	3	93 335	12
Summa rörelseintäkter		2 560 319	2 364 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 704 725	-2 089 059
Övriga externa kostnader	9	-116 962	-115 444
Personalkostnader	10	-21 314	-43 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 516	-330 168
Summa rörelsekostnader		-2 192 517	-2 578 075
RÖRELSERESULTAT		367 802	-214 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 332	2 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-198 707	-95 093
Summa finansiella poster		-188 375	-92 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		179 427	-306 964
ÅRETS RESULTAT		179 427	-306 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	13 532 190	13 846 398
Markanläggningar	13	15 991	31 951
Maskiner och inventarier	14	561 116	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 109 297	13 878 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 109 297	13 878 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 818	70 767
Övriga fordringar	15	165 291	1 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	118 234	186 126
Summa kortfristiga fordringar		298 343	258 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		716 827	1 480 493
Summa kassa och bank		716 827	1 480 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 170	1 739 255
SUMMA TILLGÅNGAR		15 124 466	15 617 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 062 058	8 062 058
Fond för yttre underhåll		708 008	799 890
Summa bundet eget kapital		8 770 066	8 861 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 177 380	-962 298
Årets resultat		179 427	-306 964
Summa fritt eget kapital		-997 953	-1 269 262
SUMMA EGET KAPITAL		7 772 113	7 592 686
Avsättningar			
Avsättningar		168 134	168 134
Summa avsättningar		168 134	168 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	2 381 250
Summa långfristiga skulder		0	2 381 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 536 369	4 819 723
Leverantörsskulder		240 053	215 923
Skatteskulder		45 389	26 404
Övriga kortfristiga skulder		16 928	9 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	345 480	404 022
Summa kortfristiga skulder		7 184 219	5 475 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 124 466	15 617 604

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 480 493	1 510 814
Resultat efter finansiella poster	179 427	-306 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	349 516	330 168
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	528 943	23 204
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 581	-84 442
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 961	95 521
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	481 401	34 283
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-580 464	0
Kassaflöde från investeringar	-580 464	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-664 604	-64 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-664 604	-64 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	-763 666	-30 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	716 827	1 480 493

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hervor 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering och el.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	0,95 - 5 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 245 492	1 215 108
Årsavgifter, lokaler	164 694	160 680
Hysesintäkter, bostäder	145 656	142 800
Hysesintäkter, lokaler	525 084	510 716
Hysesintäkter, p-platser	98 518	95 028
El	241 647	196 869
Avfallshantering	37 632	36 648
Fakturerade kostnader	3 618	3 659
Andrahandsuthyrning	4 643	2 554
Summa	2 466 984	2 364 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	3	12
Elprisstöd	93 332	0
Summa	93 335	12

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	109 948	88 973
Städning	114 324	108 630
Besiktning och service	48 731	42 588
Trädgårdsarbete	8 343	8 319
Snöskottning	10 415	0
Klottersanering	0	3 114
Summa	291 761	251 624

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	22 965	103 147
Bostäder VVS	26 677	0
Källarutrymmen	3 004	0
Dörrar och lås/porttele	8 488	0
Hissar	7 895	0
Fönster	4 188	0
Balkonger	5 375	0
Staket/grind/terrass	0	19 225
Summa	78 592	122 372

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	41 493	0
Dörrar och lås/porttele	68 375	59 850
Värme	0	249 769
Summa	109 868	309 619

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	265 010	480 242
Uppvärmning	534 290	509 838
Vatten	83 835	90 308
Sophämtning	84 981	75 451
Summa	968 116	1 155 839

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 605	66 587
Kabel-TV	56 090	54 215
Fastighetsskatt	130 693	128 803
Summa	256 388	249 605

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 068	6 092
Postbefordran	91	121
Juridiska kostnader	19 875	462
Inkasso	0	135
Övriga förvaltningskostnader	3 608	2 659
Revisionsarvoden	2 375	18 125
Styr.möte/stämma/städdag	735	789
Arvode ekonomisk förvaltning	60 796	57 392
Extrabitering förvaltn.	5 618	6 888
Serv.avg branschorg.	14 479	13 241
Bankkostnader	4 655	4 543
Övriga externa kostnader	1 662	4 997
Summa	116 962	115 444

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	16 800	38 000
Sociala avgifter	4 514	5 405
Summa	21 314	43 405

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	198 707	95 080
Övriga räntekostnader	0	13
Summa	198 707	95 093

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 279 003	23 279 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 279 003	23 279 003
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 432 605	-9 118 397
Årets avskrivning	-314 208	-314 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 746 813	-9 432 605
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 532 190	13 846 398
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>376 591</i>	<i>376 591</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 800 000	33 800 000
Taxeringsvärde mark	38 779 000	38 779 000
Summa	72 579 000	72 579 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 651	159 651
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 651	159 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-127 700	-111 740
Årets avskrivning	-15 960	-15 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-143 660	-127 700
Utgående restvärde enligt plan	15 991	31 951

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	467 953	467 953
Inköp	580 464	0
Utgående anskaffningsvärde	1 048 417	467 953
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-467 953	-467 953
Avskrivningar	-19 348	0
Utgående avskrivning	-487 301	-467 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	561 116	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	291	278
Övriga fordringar	165 000	1 591
Summa	165 291	1 869

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 659	4 577
El	0	75 362
Försäkringspremier	82 264	75 728
Kabel-TV	14 279	14 016
Förvaltning	17 032	16 443
Summa	118 234	186 126

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-11	4,82 %	1 986 058	1 986 058
Stadshypotek	2024-02-02	4,82 %	1 769 061	1 788 665
Stadshypotek	2024-01-30	1,23 %	2 381 250	2 426 250
Stadshypotek	2024-01-02	4,82 %	400 000	1 000 000
Summa			6 536 369	7 200 973
Varav kortfristig del			6 536 369	4 819 723

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 213 349 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 166	30 800
El	38 133	82 796
Uppvärmning	80 736	76 312
Utgiftsräntor	26 257	11 213
Sociala avgifter	0	3 143
Förutbetalda avgifter/hyror	196 188	182 258
Beräknat revisionsarvode	0	17 500
Summa	345 480	404 022

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 625 000	16 625 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5% från och med 1.1 2024.

Underskrifter

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

Uppsala

Bo Inge Wallentin
Ordförande

Mikael Wahldén
Styrelseledamot

Niclas Hedenskog
Styrelseledamot

Philip Staun
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff, Feiff Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 12:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.03.2024 14:18

DOCUMENT ID:

By1Q16SAa

ENVELOPE ID:

BJx6fk6rRp-By1Q16SAa

DOCUMENT NAME:

Brf Havor, 717600-0870 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Mikael Wahldén mikael.wahlden@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2024 14:27 18.03.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/20) IP: 213.66.4.197
2. Bo Inge Wallentin wallentinbo@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2024 14:55 18.03.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/26) IP: 213.66.4.64
3. Philip Staun philip.staun@yahoo.se	Signed Authenticated	18.03.2024 18:41 18.03.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/29) IP: 83.190.81.126
4. Anders Niclas Hedenskog niclas.hedenskog@gmail.comail.comcom	Signed Authenticated	24.03.2024 12:28 24.03.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/10) IP: 217.208.35.57
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	24.03.2024 12:44 24.03.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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 Hervor

Org.nr 717600-0870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hervor 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 12:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.03.2024 14:18

DOCUMENT ID:

rJ-JX1arRp

ENVELOPE ID:

rJazyar06-rJ-JX1arRp

DOCUMENT NAME:

Brf Hervor Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	24.03.2024 12:43 24.03.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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