

# Årsredovisning 2023

Brf Gula Husen i Häggvik

716416-6626



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-05-07.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Smokingen 1 och Smokingen 2 på adressen Häggviksvägen 23 i Sollentuna. . Föreningen har 202 bostadsrätter om totalt 21 106 kvm och 3 lokaler om 622 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Peter Hallgren	Ordförande
Anders Hallme	Styrelseledamot
André Netzén Örn	Styrelseledamot
Lilian Lama	Styrelseledamot
Marie-Louise Svärd	Styrelseledamot
Stephan Dahlberg	Styrelseledamot
Veronica Concha Olsson	Styrelseledamot
Pernilla Vikström	Suppleant

### Valberedning

Cecilia Westman  
Urban Åfeldt  
Eva Lindsten

### Firmateckning

Föreningens Firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Firmatecknare har varit Peter Hallgren, André Netzén Örn, Nina Svärd och Veronica Concha Olsson.

### Revisorer

Erik Davidsson      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-25. Revidering av stadgarna. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Omläggning av två av fyra fastigheters tak
- 2022** ● Fasadtvätt  
Stamspolning  
Ventilation förskolor
- 2021-2022** ● Ny kantsten
- 2021** ● Lagning av trasig dränering  
OVK
- 2020** ● Utebelysning i området
- 2019-2022** ● Renovering hissar
- 2018-2019** ● Inpasseringssystem
- 2018** ● Garagerenovering

## Planerade underhåll

- 2030** ● Renoveringsarbeten trapphus
- 2027** ● Asfaltering inom området
- 2026** ● Belysningsarbete av övriga gemensamma utrymmen
- 2025** ● Förstudie angående stammarna
- 2024** ● Slutföra omläggning av resterande två tak  
Byte av belysning i trapphus

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Förvaltning av yttre miljö	MK Trädgård AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Häggvik Samfällighetsförening.

Brf Gula Husen i Häggvik ingår i Häggvik Samfällighetsförening som förvaltar den markyta öster om järnvägen som upplåts för parkeringsändamål. Brf disponerar ett antal parkeringsplatser och äger garagelängorna. Övriga intressenter är Sollentuna Kommun och John Mattson Fastighetsföretagen AB. Brfs representanter i Häggvik Samfällighet har varit Peter Hallgren, Nina Svärd, Anders Broman och André Netzén Örn. .

### Övrig verksamhetsinformation

Inom föreningen finns fyra tvättstugor vilka är belägna i tre fristående byggnader. Varje tvättstuga har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. En av tvättstugorna har tvättmaskin för tyngre tvätt samt torkrum.

Inom föreningen, vid Lustgården finns bastu med dusch och omklädningsrum i vilken det finns motionsredskap tillhandahållna av föreningen. "Snickarbod" finns i tvättstugebyggnaden vid smedjan. Föreningen har även en föreningslokal som kan hyras, finns på Häggviksvägen 23.

Allaktivitetsplan finns inom området där olika former av bollsporter kan utövas. Även en boulebana finns.

Föreningens fastigheter är bredbandsanslutna till SEOM stadsnät som ger tillgång till bredband, IP-telefoni och TV. Ett antal operatörer har avtal med SEOM. Många lägenheter är bredbandsanslutna och Kabel-TV finns ansluten till samtliga huskroppar. Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 där TV-abonnemanget TV-Silver samt bredband 100/10 och ett gruppabonnemang Telefoni ingår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årets resultat blev 328 258 kronor, det är en förbättring mot föregående år med 1 236 702 kronor. Anledningarna till det förbättrade resultatet är bland annat att vi höjde avgifterna med 5 % och att kostnader för mark och trädgård minskade, där vi genomförde mycket arbete under fjolåret. Vi har också sett minskning i vissa taxebundna kostnader och då främst för fastighetsel. Därtill erhöll vi också elstöd motsvarande 228 845 kronor.

Jämfört med förra året har dessa händelser påverkat resultatet:

#### Negativt:

- Högre låneräntor.
- Högre underhållskostnader drivet av indexeringar av befintliga avtal.

#### Positivt:

- Ökade intäkter från avgiftshöjning.
- Elstöd.
- Lägre kostnader för fastighetsel.
- Lägre kostnader relaterat till mark- och trädgård.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 281 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 285 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	15 049 479	14 210 817	13 933 276	13 662 511
Resultat efter fin. poster	328 258	-908 444	234 050	-221
Soliditet (%)	26	26	27	27
Yttre fond	12 600 129	12 734 483	12 619 828	12 619 828
Taxeringsvärde	422 671 000	422 671 000	344 519 000	344 519 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	627	595	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	88,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 389	3 389	-	-
Skuldsättning per kvm	2 953	2 953	-	-
Sparande per kvm	137	113	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	53	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	81	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	26	-	-
Energikostnad per kvm	147	160	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	0,79	-	-
Räntekänslighet	5,40	5,69	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

**\* Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal enligt i enighet med de definitioner och ytor som anges i BRNAR 2023:1. Tidigare år (2021/2020) har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket medför bristande jämförbarhet mellan åren.**

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	3 745 300	-	-	3 745 300
Upplåtelseavgifter	5 387 000	-	-	5 387 000
Fond, yttre underhåll	12 734 483	-	-134 354	12 600 129
Balanserat resultat	5 727 564	-908 444	134 354	4 953 474
Årets resultat	-908 444	908 444	328 258	328 258
<b>Eget kapital</b>	<b>26 685 903</b>	<b>0</b>	<b>328 258</b>	<b>27 014 161</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 953 474
Årets resultat	328 258
<b>Totalt</b>	<b>5 281 732</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 268 013
Att från yttre fond i anspråk ta	-185 250
Balanseras i ny räkning	4 198 969
	<b>5 281 732</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 049 479	14 210 817
Övriga rörelseintäkter	3	229 169	15 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 278 648</b>	<b>14 226 673</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 245 614	-10 773 169
Övriga externa kostnader	9	-666 727	-675 043
Personalkostnader	10	-443 800	-440 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 801 261	-2 679 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 157 402</b>	<b>-14 567 941</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 121 246</b>	<b>-341 268</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 362	3 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 805 349	-570 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 792 987</b>	<b>-567 176</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>328 258</b>	<b>-908 444</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>328 258</b>	<b>-908 444</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	90 360 466	92 815 858
Markanläggningar	13	2 724 291	2 898 087
Maskiner och inventarier	14	1 366 579	1 538 652
Pågående projekt		2 322 789	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 774 125</b>	<b>97 252 597</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 774 125</b>	<b>97 252 597</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		266 215	44 814
Övriga fordringar	15	4 364 388	2 287 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	585 815	479 453
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 216 418</b>	<b>2 811 655</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 093 682
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 093 682</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 216 418</b>	<b>3 905 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 990 543</b>	<b>101 157 934</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 132 300	9 132 300
Fond för yttre underhåll		12 600 129	12 734 483
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 732 429</b>	<b>21 866 783</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 953 474	5 727 564
Årets resultat		328 258	-908 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 281 732</b>	<b>4 819 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 014 161</b>	<b>26 685 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	34 000 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 520 000	37 520 000
Leverantörsskulder	17	1 094 802	530 432
Skatteskulder		16 261	24 361
Övriga kortfristiga skulder		69 132	57 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 276 187	2 339 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 976 382</b>	<b>40 472 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 990 543</b>	<b>101 157 934</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 121 246</b>	<b>-341 268</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 801 261	2 679 584
	<b>4 922 507</b>	<b>2 338 316</b>
Erhållen ränta	12 362	3 550
Erlagd ränta	-1 764 936	-482 076
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 169 932</b>	<b>1 859 790</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 877	-560 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	463 938	129 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 479 993</b>	<b>1 428 785</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 322 789	-5 117 961
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 322 789</b>	<b>-5 117 961</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-790 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-790 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 157 204</b>	<b>-4 479 176</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 726 121</b>	<b>7 205 296</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 883 325</b>	<b>2 726 121</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, el, 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	1,06 - 10 %
Markanläggningar	3,33 - 20 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

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	13 211 112	12 557 408
Hysesintäkter, lokaler	1 012 380	873 500
Hysesintäkter, p-platser	760 582	713 112
Övriga intäkter	41 220	57 437
El	24 185	9 360
<b>Summa</b>	<b>15 049 479</b>	<b>14 210 817</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-5	2
Elprisstöd	228 845	0
Övriga rörelseintäkter	329	15 854
<b>Summa</b>	<b>229 169</b>	<b>15 856</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 304 087	1 233 521
Besiktning och service	195 443	309 065
Trädgårdsarbete	533 533	1 001 536
Snöskottning	301 922	288 063
Övrigt	6 925	3 886
<b>Summa</b>	<b>2 341 910</b>	<b>2 836 071</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	106 427	40 777
Försäkringsskador	37 789	225 741
Bostäder	61 183	23 054
Bostäder VVS	248 575	496 651
Tvättstuga	59 895	89 741
Trapphus/port/entr	7 910	3 534
Källarutrymmen	0	18 239
Soprum/miljöanläggning	47 874	40 364
Dörrar och lås/porttele	126 239	23 505
Övriga gemensamma utrymmen	2 207	0
VA	198 604	0
Värme	16 639	3 701
Ventilation	80 073	93 256
El	4 540	16 946
Kabel-tv/bredband	15 875	0
Hissar	40 644	33 095
Tak	8 725	0
Fönster	0	4 463
Balkonger	139 694	264 428
Staket/grind/terrass	55 450	0
Gård/markytor	207 000	74 117
Garage och p-platser	14 008	18 169
<b>Summa</b>	<b>1 479 351</b>	<b>1 469 781</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	0	246 775
Fasader	0	729 454
Gård/markytor	185 250	0
<b>Summa</b>	<b>185 250</b>	<b>976 229</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	854 830	1 284 728
Uppvärmning	2 131 012	1 957 761
Vatten	585 532	629 683
Sophämtning	283 209	289 748
<b>Summa</b>	<b>3 854 583</b>	<b>4 161 920</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	242 207	221 174
Övrigt	171 116	195 125
Bredband/Kabeltv	595 028	549 321
Fastighetsskatt	376 169	363 548
<b>Summa</b>	<b>1 384 520</b>	<b>1 329 168</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	197 513	379 511
Förbrukningsmaterial	51 375	27 260
Programvaror	0	6 597
Juridiska kostnader	115 410	7 146
Revisionsarvoden	44 125	36 875
Ekonomisk förvaltning	218 656	210 904
Konsultkostnader	39 648	6 750
<b>Summa</b>	<b>666 727</b>	<b>675 043</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	356 367	350 372
Sociala avgifter	87 433	89 773
<b>Summa</b>	<b>443 800</b>	<b>440 145</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 795 469	567 093
Övriga räntekostnader	9 880	3 633
<b>Summa</b>	<b>1 805 349</b>	<b>570 726</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	131 006 929	127 809 678
Årets inköp	0	3 197 251
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>131 006 929</b>	<b>131 006 929</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-38 191 071	-35 795 768
Årets avskrivning	-2 455 392	-2 395 303
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-40 646 463</b>	<b>-38 191 071</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>90 360 466</b>	<b>92 815 858</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 372 000</i>	<i>10 372 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	280 625 000	280 625 000
Taxeringsvärde mark	142 046 000	142 046 000
<b>Summa</b>	<b>422 671 000</b>	<b>422 671 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 114 946	420 308
Årets inköp	0	2 694 638
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 114 946</b>	<b>3 114 946</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-216 859	-94 218
Årets avskrivning	-173 796	-122 641
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-390 655</b>	<b>-216 859</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 724 291</b>	<b>2 898 087</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 460 720	2 917 635
Inköp	0	543 085
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 460 720</b>	<b>3 460 720</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 922 068	-1 760 428
Avskrivningar	-172 073	-161 640
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-2 094 141</b>	<b>-1 922 068</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 366 579</b>	<b>1 538 652</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	141	46
Övriga fordringar	480 922	654 903
Nabo Klientmedelskonto	3 726 554	1 632 338
Borgo	156 771	101
<b>Summa</b>	<b>4 364 388</b>	<b>2 287 388</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 155	201 723
Städning	84 878	80 074
Försäkringspremier	193 109	134 922
Räntor	0	8 070
Förvaltning	60 673	54 664
<b>Summa</b>	<b>585 815</b>	<b>479 453</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-22	1,01 %	14 000 000	14 000 000
Nordea Hypotek	2025-02-19	0,90 %	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	2024-12-02	4,48 %	19 300 000	19 300 000
Nordea Hypotek	2024-09-09	4,68 %	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	2024-12-02	4,48 %	9 220 000	9 220 000
<b>Summa</b>			<b>71 520 000</b>	<b>71 520 000</b>
Varav kortfristig del			37 520 000	37 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 520 000 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	22 347	119 698
El	91 041	195 238
Uppvärmning	332 656	325 838
Utgiftsräntor	187 450	147 037
Vatten	48 621	52 898
Förutbetalda avgifter/hyror	1 554 072	1 463 850
Beräknat revisionsarvode	40 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>2 276 187</b>	<b>2 339 559</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 800 000	100 800 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2023-01-01. Enligt beslut under 2023 kommer årsavgifterna att höjas med 5 % från och med 2024-01-01. Hyror för parkering justeras från och med 2024-01-01 enligt följande: - Utomhusplats höjs med 100 kronor per månad. - Garageplats höjs med 75 kronor per månad. - MC-plats höjs med 50 kronor per månad. Föreningen har under året genomfört arbete för att åtgärda brister relaterade till våra tak. Delar av arbetet har fakturerats och varit kassaflödespåverkande under 2023, men resultatpåverkan kommer först under 2024 när arbetet är färdigställt.

## Underskrifter

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

Sollentuna

---

Peter Hallgren  
Ordförande

---

André Netzén Örn  
Styrelseledamot

---

Lilian Lama  
Styrelseledamot

---

Marie-Louise Svärd  
Styrelseledamot

---

Anders Hallme  
Styrelseledamot

---

Stephan Dahlberg  
Styrelseledamot

---

Veronica Concha Olsson  
Styrelseledamot

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

---

Erik Davidsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2024 22:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.04.2024 20:40

DOCUMENT ID:

SJ7bnHapyA

ENVELOPE ID:

H1IW2BaTyC-SJ7bnHapyA

DOCUMENT NAME:

Brf Gula Husen i Häggvik, 716416-6626 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEPHAN DAHLBERG	Signed Authenticated	06.04.2024 14:24 06.04.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/23)
2. ANDRÉ NETZÉN ÖRN	Signed Authenticated	06.04.2024 15:19 06.04.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/20)
3. Peter Nils Henrik Hallgren	Signed Authenticated	06.04.2024 15:21 06.04.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/11)
4. Nina Eva Marie-Louise Svärd	Signed Authenticated	06.04.2024 17:24 06.04.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/22)
5. Veronica Elizabeth Concha Olsson	Signed Authenticated	06.04.2024 23:20 06.04.2024 23:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/05)
6. ANDERS HALLME	Signed Authenticated	07.04.2024 11:55 07.04.2024 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/19)
7. Lilian Lama	Signed Authenticated	07.04.2024 15:06 07.04.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/27)
8. ERIK DAVIDSSON	Signed Authenticated	07.04.2024 22:53 07.04.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23)

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

## Custom events

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

---

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 Gula Husen i Häggvik, org.nr. 716416-6626

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2024 22:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.04.2024 20:40

DOCUMENT ID:

Bk-b2BpayC

ENVELOPE ID:


BJbhSp61A-Bk-b2BpayC

DOCUMENT NAME:

Gula Husen RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK DAVIDSSON	 Signed	07.04.2024 22:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23)
	Authenticated	07.04.2024 22:50	Low	

\* 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