



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Herden

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförförteckning. Av notförförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Herden

Org.nr 726000-4853

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961-1962 på fastigheten Herden 6 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 54 lägenheter. Fastighetens adress är Brunnsgatan 16 och Trädgårdsgatan 23 och 25.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	1	Rok	314,5	m ²
		22	st	2	rok	1 244,0	m ²
		14	st	3	rok	1 056,0	m ²
		5	st	4	rok	420,0	m ²
		5	st	5	rok	492,5	m ²
		54	st			3 527,0	m ²
Lokaler	Hysesrätt	11	st			1 227,0	m ²
Varmgarage	Hysesrätt	24	st				
Kallgarage	Hysesrätt	8	st				
P-platser	Hysesrätt	12	st				
		55	st				
Totalt		109	st			4 754,0	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Takbyte, tilläggsisolering/fasad, fönsterbyte och solceller (2020).
- Åtgärder efter OVK i lägenheter och lokaler (2021).
- Fläktbyte (2022).
- Ny belysning i källargångar och trapphus (2022).
- Slutfört belysningsarbete med LED och rörelsesensorer i trapphus och källare (2023)
- Byte av avstängningsventiler för vatten och värme (2023)
- Byte av termostater i hela fastigheten inkl fyra radiatorer (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK-besiktning av lägenheterna genomfördes under maj/juni.
- Luftflödesmätning i alla lägenheter samt rensning av fönsterventiler efter OVK-besiktning. Byte av kanalfläkt som betjänar 12 lägenheter på Brunnsgatan 16.
- OVK-besiktning av lokalerna (nästa gång år 2027)
- Påbörjat planering för byte av ventilationsaggregat till en av lokalerna. Hyresgästen kommer stå för större delen av kostnaden.
- Byte av garageport till varmgaraget.
- Byte av portkodlås till entrédörrar.
- Genomgång av hissar inför modernisering av dem hösten 2025. Finansieringen är säkrad.
- Servat utrustning i tvättstugan.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Emma Krantz (HSB) uppdaterade föreningens underhållsplan efter sitt besök hos oss 2024-10-07. Föreningens underhållsplan omfattar 50 års åtgärder på fastigheten.

För kommande år (2025) och framåt planerar styrelsen följande åtgärder:

- Byte av ventilationsaggregat i en lokalerna genomfördes i januari 2025.
- Ny fiberutrustning inkl TV-box och router genomfördes i januari 2025.
- Byte av två rökluckor (Trädgårdsgatan 23 och 25), planeras till våren 2025.
- Modernisering av hissarna påbörjas i september 2025.
- Översyn av husets stammar samt även låssystem.
- Byte av en tvättmaskin.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 9%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat om att inte höja årsavgifterna, detta även med bakgrund till den lite högre höjningen som gjordes år 2024.

Aktiviteter samt övrigt

Ledamöter från styrelsen har genomfört utbildning "Uppdrag och attest" via HSB samt "Brandskydd" via Bostadsrätterna.

Medlemmarna har informerats om aktuella och akuta ärenden genom uppsatt information samt även utdelad information där vi sammanfattat det som hänt senaste tiden. Även om vi inte kunde hålla flera medlemsmöten så tackar vi för den fina samvaron med er på glöggkvällen den 5:e december.

Vi fortsätter arbeta aktivt och underhålla fastigheten löpande och ändamålsenligt. Vårt mål är en välskött förening med stabil ekonomi, detta kan då innebära att vi skjuter upp tidigare planerade åtgärder som kommunicerats ut.

Vi är angelägna om att få medlemmarnas återkoppling, vara synliga och tillgängliga, samt agera på ett transparent sätt för vad vi gör och står för.

Medlemsinformation**Väsentliga avtal**

- Avtal om Administrativ förvaltning med HSB.
- Avtal om Fastighetsskötsel med Axcell Fastighetsförvaltning.
- Avtal om lokalvård med Caesar MBJ Flytt & Städ.
- Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.
- Bredband/TV-avtal med Jönköping Energi.
- Hissavtal med ALT.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10, på stämman deltog 28 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 82 (80) medlemmar varav 54 (54) röstberättigade. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Under året har 7 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Björn Thyselius	ordförande
Sophia Trifonopoulou	vice ordförande
Björn Eklund	ledamot
Kim Byström	ledamot
Clara Svensson	ledamot
Isac Segerhammar	ledamot
Axel Göransson	suppleant
Ulla Wärnbring	suppleant
Gustaf Olsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Thyselius och Björn Eklund samt suppleanten Ulla Wärnbring.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, Björn Thyselius, Sophia Trifonopoulou och Clara Svensson, två i förening.

Revisor har varit Nils Ericsson med Torsten Strand, samt Magnus Emilsson från BoRevision AB.

Valberedning har varit Clary Mörtzell (sammankallande) samt Paulin Chalfen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 354	4 098	4 025	3 989	3 469
Res. efter finansiella poster, tkr	459	393	960	1 012	229
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	606	562	523	523	510
Skuldsättning kr per kvm	3 944	3 986			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 316	5 373			
Sparande per kvm	354	352			
Räntekänslighet, %	9,3	9,6			

Energikostnad per kvm	152	130
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	46	48

*) Enligt Bokföringsnämnden ska fr o m år 2023 även obligatoriska avgifter som kabel-TV inkluderas i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	306 005	184 738	4 846 266	1 539 165	404 020
Resultatdisp enl stämmobeslut				404 020	-404 020
				1 943 185	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			550 000	-550 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll-24			-592 809	592 809	
Årets resultat					470 234
Belopp vid årets slut	306 005	184 738	4 803 457	1 985 994	470 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 985 994
Årets resultat	<u>470 234</u>
	2 456 228

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 456 228</u>
	2 456 228

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 803 457 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 353 649	4 097 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 469	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 359 118	4 097 875
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 829 508	-1 692 227
Underhåll enligt plan		-592 809	-647 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 108	-125 163
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-179 285	-217 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 703	-621 703
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 373 413	-3 304 510
RÖRELSERESULTAT		985 705	793 365
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		175 423	115 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 108	-515 459
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-526 685	-400 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		459 020	392 974
Skattereduktion för förnybar el		11 214	11 046
ÅRETS RESULTAT		470 234	404 020
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		470 234	404 020
Reservering till fond för yttre underhåll		-550 000	-550 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		592 809	647 523
Överföring till balanserat resultat		513 043	501 543



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 705 783	20 293 783
Inventarier och installationer	Not 9	668 441	702 144
Summa materiella anläggningstillgångar		20 374 224	20 995 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		20 455 224	21 076 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 084	0
Avräkningskonto HSB		807 154	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	47 334	49 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 894	154 910
Summa kortfristiga fordringar		980 466	204 906
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 620 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 620 000	2 500 000
Kassa och bank			
Bank		3 487 792	3 531 572
Summa kassa och bank		3 487 792	3 531 572
Summa omsättningstillgångar		7 088 258	6 236 478
SUMMA TILLGÅNGAR		27 543 482	27 313 405

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	306 005	306 005
Upplåtelseavgifter	184 738	184 738
Fond för yttre underhåll	4 803 457	4 846 266
Summa bundet eget kapital	5 294 200	5 337 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 985 994	1 539 165
Årets resultat	470 234	404 020
Summa fritt eget kapital	2 456 228	1 943 185

Summa eget kapital

7 750 428

7 280 194

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 025 000	9 425 000
Summa långfristiga skulder		9 025 000	9 425 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 725 000	9 525 000
Leverantörsskulder		132 548	114 985
Aktuell skatteskuld	Not 15	17 030	14 816
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	346 598	296 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	546 878	657 135
Summa kortfristiga skulder		10 768 054	10 608 211

Summa skulder

19 793 054

20 033 211

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 543 482

27 313 405

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	459 020	392 974
Årets skatt	11 214	11 046
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	621 703	621 703
	1 091 937	1 025 723
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 091 937	1 025 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 594	-53 034
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-40 157	99 929
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 083 374	1 072 618
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	883 374	772 618
Likvida medel vid årets början	6 031 572	5 258 954
Likvida medel vid årets slut	6 914 946	6 031 572
	883 374	772 618

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 100 år
Avskrivningstid på installationer (solceller):	25 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 008 968	1 843 068
Hysesintäkt lokaler samt övrigt	1 834 707	1 833 580
Hysesintäkt garage och bilplatser	322 500	288 957
Konsumtionsavgift el	3 282	8 554
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	129 600	129 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	74 596	53 382
	4 373 653	4 157 141
Hyresbortfall	-20 004	-59 266
	4 353 649	4 097 875

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	5 469	0
	5 469	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-229 942	-113 868
El	-82 333	-77 267
Uppvärmning	-490 926	-407 678
Vatten	-148 902	-134 284
Renhållning	-77 184	-95 841
TV, bredband, iptelefoni	-131 047	-140 261
Förvaltningskostnader	-308 899	-379 563
Försäkringar	-64 105	-55 474
Fastighetsskatt	-238 020	-235 806
Övriga driftskostnader	-58 150	-52 186
	-1 829 508	-1 692 227

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 300	-12 681
Övriga förvaltningskostnader	-105 244	-77 438
Kontorsutrustning och -material	0	-300
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 060	-19 898
Förbrukningsinventarier	-9 904	-5 005
Medlemsavgifter HSB	-6 600	-9 840
	-150 108	-125 163

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-73 312	-68 290
Löner för anställda	0	-1 120
Övriga arvoden	-78 250	-115 774
Övriga personalkostnader, bilersättning	-1 050	0
Revisionsarvode	-2 286	-2 442
Sociala avgifter	-24 387	-30 268
	-179 285	-217 894

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-588 000	-588 000
Installationer och inventarier	-33 703	-33 703
	-621 703	-621 703

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2068

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 576 603

29 576 603

Ingående anskaffningsvärde mark

847 500

847 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**30 424 103****30 424 103****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 130 320

-9 542 320

Årets avskrivningar byggnader

-588 000

-588 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-10 718 320****-10 130 320****Utgående redovisat värde****19 705 783****20 293 783**

Redovisade värden byggnader

18 858 283

19 446 283

Redovisade värden mark

847 500

847 500

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1962

37 000 000

22 800 000

59 800 000

59 800 000

Lokaler

1962

10 000 000

5 000 000

15 000 000

15 000 000

47 000 000**27 800 000****74 800 000****74 800 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

25 000 000

25 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**25 000 000****25 000 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

842 573

842 573

Utgående anskaffningsvärden

842 573

842 573

Ingående avskrivningar

-140 429

-106 726

Årets avskrivningar

-33 703

-33 703

Utgående avskrivningar

-174 132

-140 429

Utgående redovisat värde**668 441****702 144**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar och fordringar i Riksbyggen

81 000

81 000

81 000**81 000****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

47 334

49 996

47 334**49 996**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 894

154 910

98 894**154 910****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Fastränteplacering SBAB	3,20%	2025-03-27	2 100 000	2 000 000
Fastränteplacering SBAB	3,20%	2025-04-02	520 000	500 000
			2 620 000	2 500 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,45%	2025-12-30	9 525 000	1 000 000
Stadshypotek AB		2,89%	2026-12-30	9 225 000	200 000
				18 750 000	1 200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 025 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 525 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

9 725 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 750 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

17 030

14 816

17 030**14 816****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	71 732	60 257
Personalens källskatt	29 289	0
Arbetsgivaravgifter	9 019	0
Avtalsplacerad inbetalning	540	0
Övriga kortfristiga skulder, depositioner	236 018	236 018
	346 598	296 275

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	27 384	31 417
Förutbetalda årsavgifter och hyror	342 583	322 734
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 911	302 984
	546 878	657 135

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Björn Thyselius	Björn Eklund	Clara Svensson
Isac Segerhammar	Kim Byström	Sophia Trifonopoulou

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nils Ericsson	Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Herden, org.nr. 726000-4853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Herden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Herden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Nils Ericson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Herden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN THYSELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 23:39:19



BJÖRN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 20:51:07



CLARA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 21:10:46



SOPHIA TRIFONOPOULOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:52:09



KIM BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:07:06



ISAC SEGERHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:03:17



NILS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 06:21:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:14:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Herden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 06:23:26



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:14:57



HSB – där möjligheterna bor