

ÅRSREDOVISNING

Brf Herrjärva

769634-5508

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14-19
Underskrifter.....	19

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrjärva, 769634-5508, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

Bostadsrättsföreningen bildades 2017. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-07-15.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Herrjärva 1	2020	Galoppvägen 14	Solna
		Slåttvägen 6	Solna

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet, Herrjärva 1, är delägare i tre GA.

GA:1 (fjärrvärme), kostnaderna för utförande och drift fördelas med grannfastigheterna Herrjärva 2 och Herrjärva 3. Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 6 372 av 53 018 för Herrjärva 1.

GA:4 (garage), delägarförvaltas. Brf Herrjärva 1 andelstal är 6 av 100.

GA.5 (UC, brunnar, elförsörjningssystem, gemensamma ledningar, brandlarmsystem o dyl.) delägarförvaltas. Brf Herrjärva 1 andelstal är 2 av 100.

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
5 388 m ²	0 m ²	5 388 m ²	1 046 m ²



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
14 st	39 st	17 st	23 st	1 st

Garage

Föreningens medlemmar, har genom föreningens avtal om delägarförvaltning, tillgång till 24 parkeringsplatser i underjordiskt garage samt 30 parkeringsplatser i parkeringshus ovan mark som medlemmarna kan hyra. Uthyrningen sker via Parkman till marknadsmässig hyra.

Underhållsplan

Föreningen kommer under 2023 att upprätta en långsiktig underhållsplan tillsammans med ny teknisk förvaltare, som föreningen slöt avtal med under 2022. Underhållsplanen uppdateras sedan årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	STYR Fastighet AB
Trappstädning	KBU Redovisningskonsult i Stockholm AB
Bredband och Tv	NetatOnce

Medlemsinformation

Föreningen hade 133 (fg. år 138) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 15 (fg. år 9) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Extra stämma

I mars hölls en extra föreningsstämma. Styrelsen föreslog att stadgarna skulle förändras för att förbjuda möjligheten att en juridisk person godkänns som medlem i föreningen, i syfte att bevara föreningen som äkta bostadsrättsförening. Förslaget röstades igenom på både extrastämma och årsstämma, och därför uppdaterades föreningens stadgar under 2022 med denna förändring. Under extrastämman sökte styrelsen även stämmans acceptans för att söka bygglov för inglasade balkonger, vilket också bifölls. Inglasningen av balkonger skedde - hos de medlemmar som valt detta - under sommaren 2022. Efter inglasningen gjordes en översyn och uppdatering av trivselreglerna, bland annat för att inkludera regler gällande inglasade balkonger (för grillning) samt förtydliga vilka trivselregler som gäller innergården och takterrassen.



Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Gudrun Stuchal	Styrelseordförande
Joseph Mokdasi	Ledamot
Theodoros Fotiadis	Ledamot
Erika Nord	Ledamot
Robert Olsson	Ledamot
Lala Rzayeva	Ledamot
Maha Mostafawi	Ledamot, ny 2022-11-09
Maha Mostafawi	Suppleant, avgått 2022-11-09

Maha Mostafawi avgick som suppleant 2022-11-09, tillträdde som ledamot samma dag.

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till nio stycken.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Lars Jäderström, Strawberry Audit AB Ordinarie revisor

Valberedning

Leo Colleen
Lena Petterson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.



Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % (fg. år ingen höjning). Styrelsen planerar att höja månadsavgiften ytterligare 10% nästa år (januari 2024).

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 810 kr/m² (fg. år 737 kr/m²).

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har styrelsen fortsatt den systematiska genomgången av föreningens avtal, som påbörjades 2021. Det har lett till att både teknisk och ekonomisk förvaltare har bytts ut under 2022. I juni tog BRF Ekonomen över som ekonomisk förvaltare efter Klara Consulting (tidigare känd som MPCC) och under hösten byttes Habitek ut till STYR Fastighet. Båda övergångarna har varit mycket smidiga.

Under våren förhandlade styrelsen fram ett gruppavtal för bredband (fiber) med NetAtOnce, vilket både gav högre hastighet och lägre kostnad för internetuppkoppling för medlemmarna.

I början av sommaren organiserades en granndag med loppis och korvgrillning på innergården, då medlemmarna även fick chansen att slänga grovsopor.

I det nybyggda parkeringshuset Sadelplatsen 2 (med 800 parkeringsplatser) som ligger några hundra meter från Brf Herrjärva, har styrelsen förhandlat fram möjlighet att hyra parkeringsplats för samma pris som i fastighetens garage.

Miljörummet är fortsatt tillfälligt soprum, eftersom sopsugen fortfarande inte är inkopplad. Styrelsen arbetar aktivt med att få sopsugen inkopplad, men än så länge har Solna Stad inte lämnat besked om när inkoppling av sopsugen kommer ske.

Styrelsen har sedan inflyttningen identifierat vissa brister i säkerhetsskyddet i föreningens gemensamma utrymmen, och har sedan dess arbetat aktivt med att åtgärda dessa och höja säkerheten i fastigheten. Att investera i diverse åtgärder och lösningar för att höja säkerheten och tryggheten för föreningens medlemmar har varit en prioriterad uppgift, och utfördes under höst och vinter 2022.

Den innefattade att:

1. Installera övervakningskameror i passagen mellan garage/förråd och hiss som går till våningsplanen.
2. Förstärka dörrar i gemensamma utrymmen med brytbleck, bygga nytt väggparti och installera en ny dörr som förhindrar utomstående att komma in i den förrådkorridor som inte hade någon dörr.
3. Installera taggläsare för att nå våningsplanen från garageplan.
4. Installera porttelefon och avskaffa den allmänna portkoden
- 5). Erbjud medlemmarna informationsmöte samt grupperbjudande på att installera säkerhetsdörrar med högre säkerhetsklassning
6. Start av Grannsamverkan. Fler frivilliga medlemmar som kontaktpersoner till Grannsamverkan är efterfrågat.

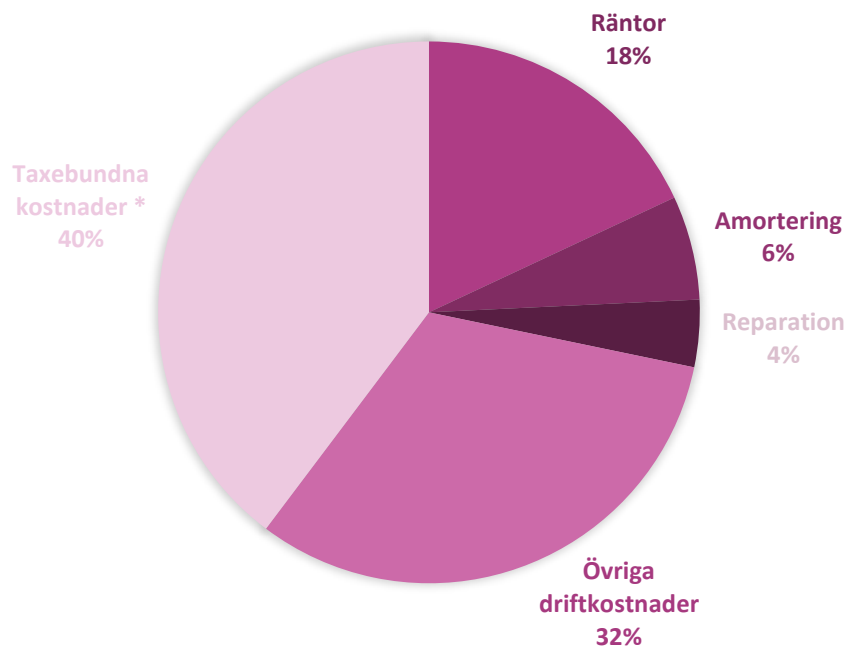


Tyvärr drabbades föreningen av ovälkommet besök under sensommaren i form av inbrottstjuvar. Detta skedde innan de flesta säkerhetsåtgärder påbörjats. Inga fler oroligheter eller inbrottsförsök har noterats sedan hösten 2022.

Garantibesiktning (även kallad tvåårsbesiktning) utfördes i november, och åtgärder av anmärkningar från besiktningen påbörjades i början av 2023. Besiktningen täckte allmänna utrymmen gällande el, vvs och hissar (ej fasad och mark som görs senare pga. årstiden) samt alla lägenheter. Då garantitiden har passerat har BoPortalen, som fungerat för att felanmäla under garantiperioden, stängts ner. Boappa är nu den enda officiella, digitala plattformen för kommunikation inom föreningen.

Nyheter och information till medlemmarna sprids via Boappa samt via anslag på anslagstavlan, hissarna och via brevinkastet vid behov.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020*	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter, kr/m ² BOA	737	737	737	-	-
Sparande till framtida underhåll, kr/m ² BOA	258	305	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ² BOA	373	273	-	-	-
Fastighetsel, kr/m ² BOA	115	87	-	-	-
Uppvärmning, kr/m ² BOA	81	61	-	-	-
Vatten, kr/m ² BOA	10	12	-	-	-
Skuldsättning, kr/m ² BOA	12 914	12 953	-	-	-
Snittränta 31 december, %	0,88%	1,83 %	-	-	-
Nettoomsättning, tkr	4 466	4 058	732	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 028	-1 775	-321	-35	-2
Soliditet, %	81,4	81,3	28,8	0	0

Kr/m² avser total yta (BOA+LOA).

*Kostnadsutfallet 2020 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden

BOA, bostadsrätter	LOA	Total yta
5 388 m ²	0 m ²	5 388 m ²

Årsavgift kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Driftkostnad kr/m²

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m² BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	312 575 000			-2 133 576
Omföring upplåtelseavgifter	-62 515 000	62 515 000		
Avsättning till yttre underhållsfond			161 640	-161 640
Årets resultat				-2 028 061
Belopp vid årets slut	250 060 000	62 515 000	161 640	-4 323 277

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 295 216
Årets resultat	-2 028 061
Totalt	-4 323 277
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	161 640
balanseras i ny räkning	-4 484 917
Summa	-4 323 277

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 465 632	3 818 586
Övriga rörelseintäkter	2	96 900	239 070
Summa rörelseintäkter		4 562 532	4 057 656
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 011 129	-1 471 307
Övriga externa kostnader	4	-421 980	-241 657
Personalkostnader	5	-128 266	-62 162
Summa rörelsekostnader		-2 561 375	-1 775 126
Rörelseresultat före avskrivningar		2 001 158	2 282 530
Avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 419 357	-3 419 956
Summa avskrivningar		-3 419 357	-3 419 956
Rörelseresultat		-1 418 200	-1 137 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 054	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 915	-637 798
Summa finansiella poster		-609 861	-637 798
Resultat efter finansiella poster		-2 028 061	-1 775 224
Årets resultat		-2 028 061	-1 775 224



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	375 739 285	379 155 044
Summa materiella anläggningstillgångar		375 739 285	379 155 044
Summa anläggningstillgångar		375 739 285	379 155 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 266	752 692
Övriga fordringar		20 984	64 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	196 006	220 723
Summa kortfristiga skulder		286 256	1 037 415
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 400 000	-
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	-
Kassa och bank		1 400 151	1 563 755
Summa kassa och bank		1 400 151	1 563 755
Summa omsättningstillgångar		3 086 407	2 601 170
SUMMA TILLGÅNGAR		378 825 692	381 756 214



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 060 000	312 575 000
Upplåtelseavgifter		62 515 000	-
Fond för yttre underhåll		161 640	-
Summa bundet eget kapital		312 736 640	312 575 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 295 216	-358 352
Årets resultat		-2 028 061	-1 775 224
Summa ansamlad förlust		-4 323 277	-2 133 576
Summa eget kapital		308 413 363	310 441 424
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	9, 12	45 790 000	69 580 000
Summa långfristiga skulder		45 790 000	69 580 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10, 12	23 790 000	210 000
Förskott från kunder		-	2 499
Leverantörsskulder		167 637	116 823
Skatteskulder		-	62 400
Övriga kortfristiga skulder		2 519	1 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	662 173	1 341 642
Summa kortfristiga skulder		24 622 329	1 734 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 825 692	381 756 214



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 028 061	-1 775 224
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 415 759	3 419 956
	1 387 698	1 644 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 387 698	1 644 732
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	751 158	-492 762
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-692 460	-141 757 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 446 396	-140 605 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-289 557 256
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	224 877 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-64 679 623
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	-	184 685 000
Placeringskonto	-1 400 000	-
Upptagna lån	-	-102 740 959
Amortering av lån	-210 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 610 000	81 944 041
Årets kassaflöde	-163 604	-123 340 817
Likvida medel vid årets början	1 563 755	124 904 572
Likvida medel vid årets slut	1 400 151	1 563 755



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 1,0%
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 2,0%
- Fönster, 2,5%
- Fasad, 2,0%
- Ytskikt, 3,3%
- Yttertak, 2,5%

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningen fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.



Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2035.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 189 577 999 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 970 480	3 570 172
Individuellt uppmätta förbrukningar	345 457	248 414
Bredband	135 360	-
Nycklar/lås vidarefakturering	7 950	-
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	6 385	-
Summa	4 465 632	3 818 586

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fakturerade kostnader	831	173 420
Pant-, överlåtelse- och kravavgifter	25 238	65 124
Försäkringsersättningar	43 910	-
Mäklarbilder	3 500	500
Övriga intäkter	23 421	26
Summa	96 900	239 070



Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskötsel	100 031	142 521
Trädgårdsskötsel	70 552	-
Snöröjning	35 223	77 031
Städning	84 672	88 358
Förbrukningsmaterial	9 192	-
Hyra av entrémattor	11 894	-
Passagesystem	5 650	-
Hisskostnader	15 699	-
Serviceavtal	30 381	-
Besiktningar	9 700	-
Reparationer	135 571	13 628
Fastighetsel	619 189	467 100
Fjärrvärme	434 750	328 536
Vatten	55 874	62 179
Avfallshantering	233 329	220 240
Fastighetsförsäkring	55 458	65 114
Kabel-TV, bredband	90 240	-
Individuell mätning	13 724	-
Övriga kostnader	-	6 600
Summa	2 011 129	1 471 307

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	21 258	
Förbrukningsmaterial	2 123	8 988
Revisionsarvode extern revisor	39 700	9 000
Föreningsgemensamma aktiviteter	19 558	1 419
Styrelseomkostnader	20 145	-
Förvaltningsarvode	174 562	153 549
Pant- och överlåtelseavgift	36 456	49 087
Andrahandsuthyrningsavgift	619	-
IT-tjänster	63 022	3 004
Konsultarvode	5 400	-
Bankkostnader	10 603	3 685
Föreningsavgifter	7 550	-
Bygglov	10 200	-
Övriga externa kostnader	10 785	12 925
Summa	421 980	241 657

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.



Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	3 419 357	3 419 956
Summa	3 419 357	3 419 956

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	382 575 000	93 017 744
-Nyanskaffningar	-	64 679 623
-Omklassificering	2 999	224 877 633
Vid årets slut	382 577 999	382 575 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 419 956	-
-Omklassificering	599	
-Årets avskrivning	-3 419 357	-3 419 956
Vid årets slut	-6 838 714	-3 419 956
Redovisat värde vid årets slut	375 739 285	379 155 044
Varav mark	157 373 457	157 373 457
Taxeringsvärde, mark	47 000 000	15 600 000
Taxeringsvärde, byggnad	146 000 000	-
Summa taxeringsvärde	193 000 000	15 600 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Individuell mätning av elförbrukning	35 619	144 957
Ränteintäkter	5 987	-
Portalkostnad, vidarefakturerad	18 800	-
Fastighetsförsäkring	48 132	45 832
Fastighetsskötsel	4 219	22 384
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 660	7 550
Ekonomisk förvaltning	28 750	-
Bredband	46 839	-
Redovisat värdet vid årets slut	196 006	220 723



Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Långgivare	Ränta	Villkorsändringsdag		
SBAB		Redovisas som kortfristig 2022	-	23 790 000
SBAB	1,19 %	2026-01-12	23 000 000	23 000 000
SBAB	1,02 %	2024-01-10	23 000 000	23 000 000
			46 000 000	69 790 000
varav kortfristig del			-210 000	-210 000
Redovisat värdet vid årets slut			45 790 000	69 580 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31			2021-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	46 000 000	-	46 000 000	69 790 000	-	69 790 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Långgivare	Ränta	Villkorsändringsdag		
SBAB	0,40 %	2023-02-20	23 580 000	-
			23 580 000	-
varav kortfristig del			210 000	210 000
Redovisat värdet vid årets slut			23 790 000	210 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Föraviserade avgifter & hyror	387 132	1 063 510
Revision	20 500	20 500
Styrelsearvode	63 476	62 162
Fastighetsskötsel	10 716	11 348
Fjärrvärme	62 268	60 348
Fastighetsel	99 931	89 074
Återvinning	-	8 105
Ekonomisk förvaltning	-	12 968
Reparation, vattenskador	13 100	-
Övrigt	5 050	13 627
Redovisat värdet vid årets slut	662 173	1 341 642



Not 12 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	105 698 317	105 698 317
	105 698 317	105 698 317

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Underskrifter

Stockholm 2023 –

Gudrun Stuchal
Styrelseordförande

Theodoros Fotiadis

Joseph Mokdasi

Maha Mostafawi

Erika Nord

Robert Olsson

Lala Rzayeva

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -
Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrjärva

Org.nr 769634-5508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrjärva för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrjärva för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

LARS JÄDERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Lars Jäderström

lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

2023-05-11 09:54:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GU DRUN STUCHAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gudrun Stuchal

Gudrun Stuchal

gudrun.stuchal@hotmail.com

2023-05-09 12:43:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

THEODOROS FOTIADIS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Theodoros Fotiadis

Theodoros Fotiadis

theodorfotiadis@gmail.com

2023-05-09 11:07:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOSEPH MOKDASI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joseph Mokdasi

Joseph Mokdasi

josefmokdasi@hotmail.com

2023-05-09 18:55:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAHA MOSTAFAWI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAHA MOSTAFAWI

Maha Mostafawi

maha.mostafawi@gmail.com

2023-05-10 07:21:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ERIKA NORD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIKA NORD

Erika Nord
erika.nuevos@gmail.com

2023-05-10 18:48:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ROBERT OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT OLSSON

Robert Olsson
robert_olsson90@hotmail.com

2023-05-09 11:54:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LALA RZAYEVA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lala Rzayeva

Lala Rzayeva
lali.rzayeva@gmail.com

2023-05-09 13:15:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post