



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Härolden nr 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| HÄROLDEN 50          | 1994    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 1995

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 285 kvm och 8 lokaler om 397 kvm. Byggnadernas totalyta är 2682 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Sven Harald Eklöf  | Ordförande      |
| Margareta Forsling | Styrelseledamot |
| Sven Palmgren      | Styrelseledamot |
| Sonia Sofia Kavs   | Suppleant       |
| Wiktor Mlynarczyk  | Suppleant       |

### Valberedning

Marcus Lindholm sammankallande

## Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Stefan Adebahr      Auktoriserad Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer ingen formaliserad underhållsplan

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● renovering innergård
- 2021** ● Renovering lokal Salesonomics AB  
Renovering lokal Commitmed AB
- 2020** ● Renovering lokal Kvantic AB  
Byte av termostater  
Stamspolning - Haggrens Rör
- 2019** ● Hissmodernisering i 80:an - S:t Eriks Hiss  
Energideklaration  
Fönsterbyte 78:an 80A - budgeterat 2018  
Fönster tätning/byte/målning - budgeterat 2019
- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, och rensning av ventilationskanaler  
Värmeanläggning/pannrum - Löpande underhåll  
Radonmätning  
Renovering mur mot grannföreningen K82 - Grannföreningen ansvarar för renovering
- 2017** ● Rörelsedetektorer för belysning K80A installerade  
Golv vid hiss och utgång gård  
Stallgång, trapphus och entréer målning  
Golv entré vid hiss KG 78  
Ny takarmatur entréer
- 2016** ● Ytterdörr ExLibro nödutgång  
Branddörr lokaler ExLibro/Joylife  
Renovering lokal ExLibro - Brandspjäll, nytt minikök, renovering toalett  
Golv i soprum renoverat  
Garantibesiktning balkonger - Även gårdshus åtgärdat  
Målning taken, underhåll  
Arbetsmiljöanpassad säkerhet taken - Nya branschavtal

- 2016** ● Entréer målade - Start upprustning
- 2015** ● OVK K78, K80 - Planeras januari 2018  
OVK-besiktning Air24Medic - Planeras januari 2018  
Ventilationsanläggning ExLibro - Flytt av rör ovanför anläggningen
- 2013** ● Asfaltslagning gårdsplan  
Målning tornbyggnadsfasad  
Målning plåttak torndel  
Stup- och hängrännerrenovering  
Målning fönster o dörrar  
Målning ståldetaljer - Samordnat med fasadrenovering  
Fullständig fasadrenovering
- 2012-2013** ● Vintersäkring av gatufasaden - Fullständig fasadrenovering genomförd
- 2012** ● Murningsarbeten gatufasad - Fullständiga fasadrenoveringsåtgärder genomförda insatser  
Renovering av affärslokal 7855-3  
Renovering av affärslokal 7845-3 - Air24 Medic AB
- 2011-2012** ● Omläggning plåttak - Slutfört hösten 2012.

#### Planerade underhåll

- 2025** ● byte stuprör innergård
- 2025-2026** ● renovering värmecentral

#### Avtal med leverantörer

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| rondering fastighet | Åkerlunds fastighetsservice |
| elfördörjning       | Ellevio                     |
| elförsörjning       | Storuman energi             |
| sophantering        | Pre zero                    |
| fastighetsvärme     | Exergi                      |
| hissdrift           | Nacka hisservice            |
| vatten o avlopp     | Stockholm vatten            |
| tvavtal             | Tele 2                      |
| internetanslutning  | Bredband 2                  |

#### Övrig verksamhetsinformation

Omfattande renovering innergård k78 genomförd

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Nytt lån 5 000 000kr avseende innergårdsrenovering

Återamorterat 1 000 000kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

### **Förändringar i avtal**

Nacka hisservice AB tar över hisservice i fastigheten till lägre kostnad

Bredband 2 ersätter Stockholms stadsnät

Tv avtal Tele 2 omförhandlat med samma utbud fast till lägre kostnad

Byte hyresgäster k78

### **Övriga uppgifter**

Vattenskada lgh k78

Avloppsskada hyreslokal k80

Byte ventilation tvättstuga

Infästning ytterdörrskarmar lägenheter k80

Byte dörröppnare k80

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 43 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 391 944   | 2 306 372   | 2 131 239   | 2 138 531   |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 230 909  | 303 873     | 410 447     | 599 465     |
| Soliditet (%)                                      | 59          | 69          | 69          | 66          |
| Yttre fond                                         | 106 571     | 59 875      | 127 256     | 113 460     |
| Taxeringsvärde                                     | 136 000 000 | 136 000 000 | 136 000 000 | 101 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 323         | 281         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 30,6        | 27,4        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 518       | 4 807       | 4 836       | 5 680       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 554       | 4 096       | 4 120       | 4 892       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 35          | 218         | 302         | 350         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24          | 27          | 36          | 26          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 179         | 141         | 142         | 114         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 42          | 24          | 20          | 19          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 245         | 192         | 198         | 159         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,58        | 2,84        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 20,18       | 17,11       | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

En omfattande gårdsrenovering har genomförts.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 20 743 000        | -                                            | -                               | 20 743 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 16 000            | -                                            | -                               | 16 000            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 59 875            | -                                            | 46 696                          | 106 571           |
| Kapitaltillskott         | 64 000            | -                                            | -                               | 64 000            |
| Balanserat resultat      | 6 021 991         | 303 873                                      | -46 696                         | 6 279 169         |
| Årets resultat           | 303 873           | -303 873                                     | -4 230 909                      | -4 230 909        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>27 208 740</b> | <b>0</b>                                     | <b>-4 230 909</b>               | <b>22 977 831</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 6 325 864        |
| Årets resultat                                                     | -4 230 909       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -46 696          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>2 048 260</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 106 571          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>2 154 831</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 391 944         | 2 306 372         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 20 555            | 33 788            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 412 499</b>  | <b>2 340 160</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 527 459        | -1 155 072        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -210 182          | -271 237          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -66 603           | -30 580           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -279 996          | -279 996          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 084 240</b> | <b>-1 736 885</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-3 671 741</b> | <b>603 276</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 33 167            | 13 929            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -592 335          | -313 331          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-559 168</b>   | <b>-299 402</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-4 230 909</b> | <b>303 873</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-4 230 909</b> | <b>303 873</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 37 455 300 | 37 728 180 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 591        | 7 707      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 37 455 890 | 37 735 886 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 37 458 690 | 37 738 686 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 75 137     | 11 375     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 1 039 537  | 1 118 077  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 10 274     | 18 083     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 124 948  | 1 147 535  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 326 614    | 316 552    |
| Summa kassa och bank                         |        | 326 614    | 316 552    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 451 561  | 1 464 087  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 38 910 252 | 39 202 774 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 20 823 000                  | 20 823 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 106 571                     | 59 875                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>20 929 571</strong> | <strong>20 882 875</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 6 279 169                   | 6 021 991                   |
| Årets resultat                                  |        | -4 230 909                  | 303 873                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>2 048 260</strong>  | <strong>6 325 865</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>22 977 831</strong> | <strong>27 208 740</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga långfristiga skulder                     |        | 127 601                     | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>127 601</strong>    | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19 | 14 894 600                  | 10 984 365                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 77 538                      | 114 468                     |
| Skatteskulder                                   |        | 17 975                      | 47 863                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 356 536                     | 409 929                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18     | 458 171                     | 437 409                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>15 804 820</strong> | <strong>11 994 034</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>38 910 252</strong> | <strong>39 202 774</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-3 671 741</b> | <b>603 276</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 279 996           | 279 996          |
|                                                                                 | <b>-3 391 745</b> | <b>883 272</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 33 167            | 13 929           |
| Erlagd ränta                                                                    | -590 597          | -313 331         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-3 949 175</b> | <b>583 869</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -99 650           | 61 693           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -101 187          | -75 961          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-4 150 012</b> | <b>569 601</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 5 000 000         | 0                |
| Amortering av lån                                                               | -1 089 765        | 0                |
| Depositioner                                                                    | 127 601           | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>4 037 836</b>  | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-112 176</b>   | <b>569 601</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 434 514</b>  | <b>864 913</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 322 338</b>  | <b>1 434 514</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Härolden nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 0,5 - 2,86 % |
|---------|--------------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 738 132          | 642 012          |
| Hysesintäkter lokaler, moms    | 1 564 005        | 1 497 824        |
| Deb. fastighetsskatt, moms     | 131 298          | 155 473          |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms | -42 534          | 0                |
| Dröjsmålsränta                 | 601              | 938              |
| Administrativ avgift           | 441              | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 0                | 4 818            |
| Vidarefakturerade kostnader    | 0                | 5 310            |
| Öres- och kronutjämning        | 1                | -3               |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 391 944</b> | <b>2 306 372</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Elstöd                      | 0             | 14 488        |
| Återbäring försäkringsbolag | 20 555        | 19 300        |
| <b>Summa</b>                | <b>20 555</b> | <b>33 788</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 119 239        | 53 818         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 2 008          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 42 586         | 0              |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 1 619          | 0              |
| Städning enligt avtal               | 27 543         | 26 294         |
| Städning utöver avtal               | 13 628         | 0              |
| Besiktningar                        | 12 703         | 0              |
| Hissbesiktning                      | 9 163          | 4 803          |
| Brandskydd                          | 1 825          | 5 318          |
| Gårdkostnader                       | 870            | 3 790          |
| Gemensamma utrymmen                 | 1 452          | 1 947          |
| Snöröjning/sandning                 | 1 675          | 8 807          |
| Serviceavtal                        | 4 190          | 12 966         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 0              | 9 488          |
| Fordon                              | 213            | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 927            | 1 642          |
| <b>Summa</b>                        | <b>237 632</b> | <b>130 881</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 37 612         | 0              |
| Hyseslokaler            | 8 463          | 0              |
| Tvättstuga              | 16 395         | 0              |
| Trapphus/port/entr      | 0              | 35 377         |
| Dörrar och lås/porttele | 16 457         | 3 956          |
| VVS                     | 24 340         | 11 847         |
| Ventilation             | 5 485          | 2 365          |
| Elinstallationer        | 2 594          | 30 071         |
| Hissar                  | 13 823         | 22 832         |
| Tak                     | 0              | 5 225          |
| Mark/gård/utemiljö      | 0              | 4 198          |
| Vattenskada             | 54 734         | 8 520          |
| <b>Summa</b>            | <b>179 902</b> | <b>124 392</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024             | 2023     |
|----------------------|------------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 1 054            | 0        |
| Källare              | 6 084            | 0        |
| Mark/gård/utemiljö   | 4 037 743        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>4 044 881</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 63 593         | 71 727         |
| Uppvärmning             | 479 384        | 378 843        |
| Vatten                  | 112 965        | 65 286         |
| Sophämtning/renhållning | 74 608         | 65 296         |
| <b>Summa</b>            | <b>730 550</b> | <b>581 152</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 78 809         | 36 165         |
| Kabel-TV               | 27 305         | 45 470         |
| Bredband               | 24 459         | 26 019         |
| Fastighetsskatt        | 204 010        | 202 903        |
| Korr. fastighetsskatt  | -90            | 8 090          |
| <b>Summa</b>           | <b>334 493</b> | <b>318 648</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Inkassokostnader                | 463            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 28 959         | 23 483         |
| Styrelseomkostnader             | 10 270         | 2 943          |
| Fritids och trivselkostnader    | 781            | 2 869          |
| Föreningskostnader              | 21 427         | 30 545         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 78 292         | 81 684         |
| Administration                  | 3 362          | 940            |
| Konsultkostnader                | 66 629         | 128 772        |
| <b>Summa</b>                    | <b>210 182</b> | <b>271 237</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 68 750        | 33 367        |
| Arbetsgivaravgifter | -2 147        | -2 787        |
| <b>Summa</b>        | <b>66 603</b> | <b>30 580</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 591 989        | 313 162        |
| Dröjsmålsränta               | 346            | 169            |
| <b>Summa</b>                 | <b>592 335</b> | <b>313 331</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 45 657 482         | 45 657 482         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>45 657 482</b>  | <b>45 657 482</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 929 303         | -7 656 423         |
| Årets avskrivning                             | -272 880           | -272 880           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 202 183</b>  | <b>-7 929 303</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>37 455 300</b>  | <b>37 728 180</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 750 000</i>   | <i>4 750 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 55 600 000         | 55 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 80 400 000         | 80 400 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>136 000 000</b> | <b>136 000 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 340 969         | 340 969         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>340 969</b>  | <b>340 969</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -333 262        | -326 146        |
| Avskrivningar                         | -7 116          | -7 116          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-340 378</b> | <b>-333 262</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>591</b>      | <b>7 707</b>    |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 43 812           | 115              |
| Transaktionskonto | 243 434          | 340 939          |
| Borgo räntekonto  | 752 290          | 777 023          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 039 537</b> | <b>1 118 077</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 6 044         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 0             | 18 083        |
| Förutbet bredband        | 4 230         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>10 274</b> | <b>18 083</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2025-08-18               | 3,62 %                  | 5 898 174           | 6 967 854           |
| SBAB                  | 2025-09-09               | 3,41 %                  | 3 996 426           | 4 016 511           |
| SBAB                  | 2025-07-01               | 3,94 %                  | 5 000 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 894 600</b>   | <b>10 984 365</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 14 894 600          | 10 984 365          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 894 600 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

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 246            | 0              |
| Uppl kostn el                    | 8 181          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 55 344         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 1 841          | 103            |
| Uppl kostn vatten                | 22 689         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 8 880          | 0              |
| Uppl kostn bredband              | 198            | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 0              | 63 500         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0              | 19 939         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 360 792        | 353 867        |
| <b>Summa</b>                     | <b>458 171</b> | <b>437 409</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 22 480 000 | 22 480 000 |

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Amortering 500000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Margareta Forsling  
Styrelseledamot

---

Sven Harald Eklöf  
Ordförande

---

Sven Palmgren  
Styrelseledamot

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

---

Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Härolden nr 10, org.nr 769600-1622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Härolden nr 10 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Härolden nr 10s 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Härolden nr 10 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Härolden nr 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Härolden nr 10 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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 enligt datum för min elektroniska underskrift

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor



BkbMRqIhs1g-ByzG0q83oJL

nsberättelse Brf Härolden nr 10, org.nr 769600-1622