

Årsredovisning för  
**Brf Hedenbacken Mindre 24**  
702002-9869

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Hedenbacken Mindre 24 (702002-9869) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sthlm Hedenbacken Mindre 24 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Brahegatan 22-24 / Grev Turegatan 41-43 / Kommendörsgatan 8-10. Sthlm Hedenbacken Mindre 24 byggdes år 1975.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
79	Lägenheter, bostadsrätt	9 331
3	Lokaler, hyresrätt	124
51	Antal garageplatser	
1	Antal garage	

Garageyta 1340, Adressen är Kommendörsgatan 8, Garagets adress är Brahegatan 22

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-07. På stämman deltog 35 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tomas G Olsson	Ordförande
Kerstin Levin	Ledamot
Hedda Lapidus	Ledamot
Emma Sandberg	Ledamot
Johan Engström	Ledamot
Clara Ribbenberg	Ledamot
Fredrik Tham	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas G Olsson, Hedda Lapidus, Emma Sandberg och Johan Engström.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening av Tomas G Olsson, Kerstin Levin, Hedda Lapidus, Emma Sandberg och Johan Engström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Fredrik Sylvan och Leif Lüscher.

Valberedningen har utgjorts av Klas Karlsson, Therese Nisbeth och Anita Sundén.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2022	Renovering av vikfönster
2022	Avfallskvarnar har installerats i de flesta lägenheterna
2021	OVK, byte av fönster mot takterrasserna, installation av bevakningskameror, samt av ytterligare 15 laddboxar i garaget
2020	Genomgripande renovering av poolen. Målning av dörrar mot gatan och gården.
2020	Genomgripande renovering av poolen, Målning av dörrar mot gatan och gården
2019	Ny energisnål garagebelysning samt installation av tio laddboxar
2018	Nytt lås- och porttelefonsystem inkl. bokning av tvättstuga och föreningslokal, Ozonaggregat i samtliga soprum
2017	Indragning av el till garaget som förberedelse för laddboxar
2016	Renovering av grovsoprum
2015	Installation av fibernät i fastigheten
2014	Byte av samtliga ventilationsaggregat. Uppgradering av samtliga hissar. Ventilationsgenomgång inkl. OVK
2012	Installation av hissar i tre soprum. Byte radiatorventiler
2011	Renovering tvättstugan med nya ytskikt och byte av samtliga maskiner.
2010	Garaget belagt med gjutasfalt. Målning av gångar i källaren och garaget. Målning och uppfräschning av pool, träningslokal, duschutrymmen samt föreningslokal
2007-2009	Installation av bergvärme, isolering av garagetak och ny trädgårdsanläggning inkl. värme i gårdsgångar. Byte av samtliga stammar samt ombyggnad av avvattning från tak och terrasser samt ny fasadputs.

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Målning av trapphus, byte av värmepumpar

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 10 procent.

Något beslut om avgiftsförändring under 2024 har ännu inte fattats.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 119 st. Under året har 14 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 123 st.

## Insatser/Kapitaltillskott

N/A

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Tak och snöröjning	Ahlins Plåt AB
Laddstationer	Eways
Ventilation	Dufberg Vent & Fastighetsservice AB
Fiber och bredband	Obenetwork
VVS	Carl Hanssons Rör & Värme AB
Elektriska tjänster	Revolt Charge AB
Hisskötsel	Hissgruppen AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Värmepumpar	KG Karlsson Rörledingsfirma AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har samtliga vikkfönster i huset renoverats.

För att förbättra föreningens finansiella situation och för att motverka ökade omkostnader och högre räntor höjdes årsavgifterna den 1 juli med 10 %. Om föreningen ska undvika att visa årliga underskott, torde det bli nödvändigt att höja avgifterna med ytterligare några procent under de närmast kommande

åren.

3 600 000 kr av föreningens lån har amorterats.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet men även på högre räntor på föreningens lån.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 971	7 196	7 044	6 960
Resultat efter fin. poster (tkr)	-350	-604	-3 017	-1 906
Soliditet (%)	58,4	54,4	53,4	57,7
Årsavgifter kr/kvm	604	536	523	523
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 038	2 371	2 371	2 371
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 358	2 744	2 744	2 744
Räntekänslighet %	4	5	5	5
Energikostnad kr/kvm	169	185	160	127
Sparande per kvm	279	226	252	310
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	68	70	69	70

Se nyckeltalsdefinitioner i not 1.

Nyckeltal är beräknade utifrån ytor i taxeringsbesked 2019 och 2022 med bostadsrättsarea om 9 331 samt lokalarea om 1 464 kvm.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	48 400 000		4 328 948	-19 591 742	-603 997	32 533 209
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			491 049	-491 049		
Balanseras i ny räkning				-603 997	603 997	
Årets resultat					-350 150	-350 150
Belopp vid årets utgång	48 400 000		- 4 819 997	-20 686 788	-350 150	32 183 059

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-20 686 788
Årets resultat	<u>-350 150</u>
<b>Totalt</b>	<b>-21 036 938</b>
Avsättning till yttre fond	1 107 762
Uttag ur yttre fond	-925 251
Balanseras i ny räkning	<u>-21 219 449</u>
<b>Summa</b>	<b>-21 036 938</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 970 955	7 196 439
Övriga rörelseintäkter	3	283 145	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 254 100</b>	<b>7 196 439</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 112 566	-4 950 403
Övriga externa kostnader	5	-54 381	-89 500
Styrelsearvode	6	-113 488	-110 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 441 810	-2 426 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 722 245</b>	<b>-7 576 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>531 855</b>	<b>-380 192</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		37 300	42 895
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 631	3 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 936	-270 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-882 005</b>	<b>-223 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-350 150</b>	<b>-603 997</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-350 150</b>	<b>-603 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-350 150</b>	<b>-603 997</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 464 358	53 625 162
Inventarier och installationer	8	<u>1 180 428</u>	<u>1 461 434</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		52 644 786	55 086 596
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>52 644 786</u>	<u>55 086 596</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 501	16 570
Övriga fordringar		135	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>223 043</u>	<u>156 848</u>
Summa kortfristiga fordringar		233 679	173 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 207 082</u>	<u>4 508 325</u>
Summa kassa och bank		2 207 082	4 508 325
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 440 761</u>	<u>4 681 762</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>55 085 547</u>	<u>59 768 358</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 400 000	48 400 000
Fond för yttre underhåll		4 819 997	4 328 948
Summa bundet eget kapital		53 219 997	52 728 948
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 686 788	-19 591 742
Årets resultat		-350 150	-603 997
Summa ansamlad förlust		-21 036 938	-20 195 739
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 183 059</b>	<b>32 533 209</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	22 000 000	25 600 000
Leverantörsskulder		294 119	403 519
Skatteskulder		64 969	39 680
Övriga skulder		900	2 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		542 500	1 189 428
Summa kortfristiga skulder		22 902 488	27 235 149
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 085 547</b>	<b>59 768 358</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	531 856	-380 192
Avskrivningar	2 441 810	2 426 365
Erlagd ränta och ränteintäkter	-882 006	-223 805
	<u>2 091 660</u>	<u>1 822 368</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 091 660</b>	<b>1 822 368</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	6 069	-16 570
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-66 311	619 003
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-109 400	-1 738 893
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-623 261	30 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 298 757</b>	<b>716 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-393 291
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-393 291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-3 600 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 600 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 301 243</b>	<b>322 796</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 508 325</b>	<b>4 185 529</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 207 082</b>	<b>4 508 325</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

För föreningens fastighet betalas kommunal fastighetsavgift för lägenheter enligt faställt belopp per lägenhet och statlig fastighetsskatt för lokaler enligt 1% av taxeringsvärdet.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad fastighet	3,3%-5%	(3,3%-5%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	14%	(14%)
Konst/skulpturer	0%	(0%)

Installationer skrivs av med 14% från och med år 2021 som en anpassning till nyttjande- och avtalstid.

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 635 332	5 002 381
Hyror - garage	1 657 788	1 626 250
Hyror - lokaler	575 091	515 371
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 408	8 653
Övriga rörelseintäkter	89 336	43 784
	<b>7 970 955</b>	<b>7 196 439</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	210 515	-
Försäkringsersättning	72 630	-
<b>Summa</b>	<b>283 145</b>	<b>-</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	273 374	244 285
Städning	257 606	254 873
Tillsyn, besiktning, kontroller	155 670	140 518
Trädgårdsskötsel	116 783	158 293
Snöröjning	30 557	8 333
Reparationer	374 294	433 428
El	387 991	896 953
Uppvärmning	1 225 461	948 654
Vatten	210 210	153 113
Sophämtning	209 612	231 691
Pool	249 875	90 050
Försäkringspremie	113 782	108 020
Självrisk	-	70 296
Fastighetsavgift bostäder	125 531	120 001
Fastighetsskatt lokaler	138 810	138 810
Övriga fastighetskostnader	18 552	81 453
Lämnade skadestånd	14 776	-
Kabel-tv/Bredband/IT	103 765	99 540
Förvaltningsarvode ekonomi	167 656	136 294
Övriga externa tjänster	13 010	19 085
	<u>4 187 315</u>	<u>4 333 690</u>
<b>Underhåll</b>		
Värme	30 519	376 273
Avluftningsluckor	58 358	-
Installationer	31 075	-
Ventilation	31 302	82 364
El	-	46 582
Hissar	51 554	-
Lås, dörrmotorer	47 558	49 486
Fönster	649 919	62 008
Laddplatser	24 966	-
	<u>925 251</u>	<u>616 713</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u><b>5 112 566</b></u>	<u><b>4 950 403</b></u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	16 881	13 119
Konsultarvode	-	36 381
Revisionarvode	37 500	40 000
<b>Summa</b>	<u><b>54 381</b></u>	<u><b>89 500</b></u>

## Not 6 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvode	96 600	95 200
Sociala kostnader	16 888	14 768
Övriga kostnader	-	395
	<u><b>113 488</b></u>	<u><b>110 363</b></u>

Föreningen har ej haft några anställda under året eller föregående år.

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 481 200	25 481 200
-Ombyggnad	55 544 059	55 544 059
-Mark	<u>4 785 000</u>	<u>4 785 000</u>
	85 810 259	85 810 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 185 097	-30 024 293
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 160 804</u>	<u>-2 160 804</u>
	-34 345 901	-32 185 097
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>51 464 358</u></b>	<b><u>53 625 162</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	164 600 000	164 600 000
Mark	<u>389 281 000</u>	<u>389 281 000</u>
	553 881 000	553 881 000
Bostäder	540 000 000	540 000 000
Lokaler	<u>13 881 000</u>	<u>13 881 000</u>
	553 881 000	553 881 000

## Not 8 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 369 419	1 976 128
-Nyanskaffningar	-	393 291
	<u>2 369 419</u>	<u>2 369 419</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-907 985	-642 424
-Årets avskrivning enligt plan	-281 006	-265 561
	<u>-1 188 991</u>	<u>-907 985</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 180 428</b>	<b>1 461 434</b>

I posten inventarier ingår en skulptur inköpt för 40.001 kr som ej skrivs av.

Som inventarier redovisas inventarier och installationer i form av passer- och låssystem, laddstationer, trygghetskameror etc.

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
SEB-bolån	2024-12-28	4,51%	13 000 000	15 000 000
SEB-bolån			-	1 600 000
SEB-bolån	2024-12-28	4,51%	6 000 000	6 000 000
SEB-bolån	2024-07-28	4,41%	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
			<b>22 000 000</b>	<b>25 600 000</b>

Kortfristiga skulder 22 000 000 kr

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

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

## Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>51 565 000</u>	<u>51 565 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>51 565 000</b>	<b>51 565 000</b>



## **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underskrifter

Stockholm 18 mars 2024



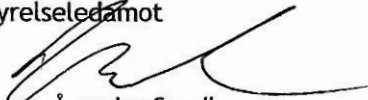
Tomas G Olsson  
Styrelseordförande



Kerstin Leide Levin  
Styrelseledamot



Hedda Stiernstedt Lapidus  
Styrelseledamot



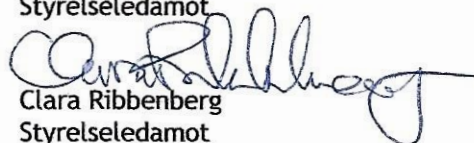
Emma Åsander Sandberg  
Styrelseledamot



Johan Engström  
Styrelseledamot

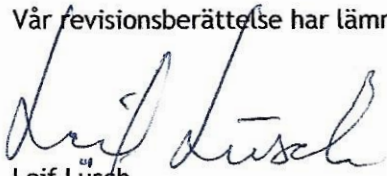


Carl Fredrik Tham  
Styrelseledamot



Clara Ribbenberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2024



Leif Lusch  
Auktoriserad revisor



Fredrik Sylvan  
Förtroendevald revisor

### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen

**Hedenbacken Mindre 24**, org.nr  
702002-9869

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24 för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24 för år 2023 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

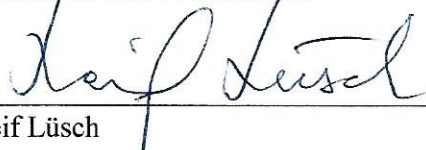
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 19 mars 2024



Leif Lüscher

Auktoriserad revisor



Fredrik Sylvan

Förtroendevald revisor