

# Årsredovisning 2023

Brf Hönekulla Höjd 2

769626-7546



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hönekulla Höjd 2

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Härryda Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-05 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
Hönekulla 1:864	2015	Härryda Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 500 kvm. Byggnadernas totalyta är 2500 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gunilla Rosvall	Ordförande
Christin Gustafsson	Styrelsesuppleant
Björg Johansson	Styrelseledamot
Greger Kjellberg	Styrelseledamot
Göran Jighede	Styrelseledamot
Malin von Knoop	Styrelseledamot

### Valberedning

Mervi Olsson Nylander  
Anna Peterhagen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Revisorer

Susanne Andersson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-02. Föreningsstämman fattade beslut om att ändra föreningens stadgar samt om installation av laddstolpar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Fasadvätt

## Planerade underhåll

**2024** ● Underhållsspolning av avloppsrör

## Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Telia
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elnät	Härryda Energi
El	Fortum
Entrémattor	CWS
Fastighetsskötsel/Städ	PLL/Nabo
Fjärrvärme	Solör Bioenergi
Hissar	RC Hisservice
Laddstolpar	El Bil Box AB
Trädgård	Veteranpoolen
Vatten & Sophämtning	Härryda Vatten och Avfall
Växter inomhus	Luwasa Greenstyling
Belysning	Miljöbelysning

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hönekulla Lillstuga Samfällighetsförening, med en andel på 26%.

Samfälligheten förvaltar "Röda Stugan" som är en gemensamhetslokal för de boende i området.

## Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten består av två 5-vånings lamellhus med adress Buss Johns väg 3 och 5. Inflyttning skedde under första halvåret 2015.

På Buss Johns väg 5 finns 18 bostadsrättslägenheter.

Huset på Buss Johns väg 3 är uppdelat i två fastigheter. I vår fastighet finns 11 bostadsrättslägenheter och i den andra fastigheten, Hönekulla 1:880 finns 13 hyreslägenheter.

En gemensamhetsanläggning, GA 53 Buss Johns väg 3, är bildad där vissa ledningar och ytor ingår. Föreningen och hyresrätterna utgör en anläggningssamfällighet. Kostnaden för anläggningens drift och underhåll fördelas mellan fastigheterna enligt fastställt andelstal.

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid räkenskapsårets slut.

Föreningen har 29 öppna markparkeringar till medlemmarnas förfogande.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

2023-01-30: Omläggning av kortfristigt lån hos Stadshypotek. Ny bindningstid på 1 år och amortering gjordes med 93 500 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

### Övriga uppgifter

På 26 parkeringsplatser har under sommaren laddstolpar installerats. Genom servitutsrätt disponerar vi ytterligare 3 parkeringsplatser på mark som ägs av Brf Hönekulla Höjd 1. De godkände inte vår önskan om att installera laddstolpar på dessa 3 parkeringsplatser.

En gemensam städdag anordnades i oktober.

Armaturer i allmänna utrymmen och utomhus har konverterats till ny energisnål och miljövänlig belysning. Nödbelysning installerades i trapphusen. Arbetet pågick under december 2023 - januari 2024.

I januari 2022 utfärdade kommunen ett åtgärdsföreläggande med krav på att vi installerar automatiska dörröppnare på "tungå dörrar". Vi har bestritt kravet och sedan mars månad ligger ärendet hos Mark- och Miljödomstolen för ett avgörande.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 899 812	1 836 219	1 898 243	1 959 500
Resultat efter fin. poster	-711 684	-751 108	-907 921	-731 309
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	955 090	825 790	683 590	683 590
Taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000	47 400 000	47 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	704	683	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	86,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 080	10 117	10 120	10 217
Skuldsättning per kvm totalyta	10 080	10 117	10 120	10 217
Sparande per kvm totalyta	200	185	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	30	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	79	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	59	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	191	168	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,43	1,79	2,46
Räntekänslighet (%)	14,32	14,81	-	-

**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.

**Genomsnittlig skuldränta (%)** - räntekostnader / total låneskuld per 231231.

**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

Den ansamlade förlusten om 711 685 kr innehåller avskrivningar om 1 180 799 kr.

Avskrivningarna medför att resultatet blir negativt, vilket inte påverkar likviditeten.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	85 470 000	-	-	85 470 000
Fond, yttre underhåll	825 790	-	129 300	955 090
Balanserat resultat	-6 030 679	-751 108	-129 300	-6 911 088
Årets resultat	-751 108	751 108	-711 685	-711 685
<b>Eget kapital</b>	<b>79 514 002</b>	<b>0</b>	<b>-711 685</b>	<b>78 802 318</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 911 088
Årets resultat	-711 685
<b>Totalt</b>	<b>-7 622 773</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	163 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 819
Balanseras i ny räkning	-7 754 754
	<b>-7 622 773</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 899 812	1 836 219
Övriga rörelseintäkter	3	255 456	134 147
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 155 268</b>	<b>1 970 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 115 844	-1 019 587
Övriga externa kostnader	9	-117 613	-103 820
Personalkostnader	10	-33 492	-62 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 180 799	-1 179 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 447 747</b>	<b>-2 365 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-292 480</b>	<b>-395 282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 303	5 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-456 508	-361 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 205</b>	<b>-355 826</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-711 685</b>	<b>-751 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-711 685</b>	<b>-751 108</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	102 311 956	103 403 971
Maskiner och inventarier	13	227 532	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 539 488</b>	<b>103 403 971</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>102 539 488</b>	<b>103 403 971</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 152	0
Övriga fordringar	14	419 381	668 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 604	118 874
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>542 137</b>	<b>786 880</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 441 932	1 007 510
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 441 932</b>	<b>1 007 510</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 984 069</b>	<b>1 794 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 523 557</b>	<b>105 198 360</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 470 000	85 470 000
Fond för yttre underhåll		955 090	825 790
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 425 090</b>	<b>86 295 790</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 911 088	-6 030 679
Årets resultat		-711 685	-751 108
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 622 773</b>	<b>-6 781 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>78 802 318</b>	<b>79 514 002</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	24 000 000	24 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 293 500
Leverantörsskulder		223 610	71 293
Övriga kortfristiga skulder		-2 701	-203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	300 330	319 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 721 239</b>	<b>1 684 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 523 557</b>	<b>105 198 360</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-292 480</b>	<b>-395 282</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 180 799	1 179 528
	<b>888 319</b>	<b>784 246</b>
Erhållen ränta	36 189	5 243
Erlagd ränta	-446 919	-361 422
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>477 590</b>	<b>428 067</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 930	-5 211
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120 792	-55 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>612 311</b>	<b>367 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-316 316	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-316 316</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-93 500	-6 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-93 500</b>	<b>-6 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>202 495</b>	<b>361 106</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 658 670</b>	<b>1 297 563</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 861 165</b>	<b>1 658 670</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hönekulla Höjd 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,67 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	6,67 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 681 236	1 629 628
Hysesintäkter, p-platser	114 968	114 840
Kabel-TV/Bredband	78 648	78 648
El	6 478	0
Laddbox	4 380	5 470
Fakturerade kostnader	12 050	2 146
Övriga intäkter	2 052	5 487
<b>Summa</b>	<b>1 899 812</b>	<b>1 836 219</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extraordinär intäkt	69 773	47 579
Övriga intäkter	3 137	7 011
Försäkringsersättning	0	79 557
Vidarefakturerering Furuhäll	182 545	0
<b>Summa</b>	<b>255 456</b>	<b>134 147</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	56 252	121 087
Städning	71 138	65 672
Besiktning och service	21 767	44 163
Trädgårdsarbete	37 406	923
Snöskottning	18 521	22 209
Övrigt	11 318	10 342
<b>Summa</b>	<b>216 402</b>	<b>264 396</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	6 732	5 803
VA	5 375	0
Värme	3 886	0
Ventilation	9 449	0
El	8 535	8 080
Hissar	0	10 603
Fasader	0	4 874
Balkonger	0	10 370
Försäkringsärende/vattenskada	0	95 109
<b>Summa</b>	<b>33 977</b>	<b>134 838</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	34 500
Ventilation	31 819	0
<b>Summa</b>	<b>31 819</b>	<b>34 500</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	95 871	75 820
Uppvärmning	237 628	197 385
Vatten	143 326	147 629
Sophämtning	31 321	34 341
<b>Summa</b>	<b>508 146</b>	<b>455 175</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 516	28 542
Bredband/Kabeltv	93 436	93 436
Övrigt	6 252	0
Samfällighet	8 700	8 700
Avräkning vidarefakturerering	12 050	0
Avräkning vidarefakt. Furuhäll	182 546	0
<b>Summa</b>	<b>325 500</b>	<b>130 678</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 060	0
Övriga förvaltningskostnader	23 659	29 402
Revisionsarvoden	22 500	17 750
Ekonomisk förvaltning	60 003	56 668
Konsultkostnader	3 391	0
<b>Summa</b>	<b>117 613</b>	<b>103 820</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28 350	48 300
Sociala avgifter	5 142	14 413
<b>Summa</b>	<b>33 492</b>	<b>62 713</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	456 498	361 010
Övriga räntekostnader	10	59
<b>Summa</b>	<b>456 508</b>	<b>361 069</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	112 270 000	112 270 000
Årets inköp	87 513	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>112 357 513</b>	<b>112 270 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 866 030	-7 686 502
Årets avskrivning	-1 179 528	-1 179 528
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 045 558</b>	<b>-8 866 030</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>102 311 956</b>	<b>103 403 971</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
<b>Summa</b>	<b>54 600 000</b>	<b>54 600 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	228 803	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>228 803</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 271	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 271</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>227 532</b>	<b>0</b>



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	148	16 846
Nabo Klientmedelskonto	417 887	381 563
Borgo	1 346	269 597
<b>Summa</b>	<b>419 381</b>	<b>668 006</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 128	66 094
Fastighetsskötsel	14 462	0
Städning	14 294	0
Försäkringspremier	7 539	38 092
Förvaltning	16 068	14 688
Inkomsträntor	1 113	0
<b>Summa</b>	<b>90 604</b>	<b>118 874</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2030-03-25	1,35 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	2,47 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2028-01-30	1,10 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	3,94 %	1 200 000	1 293 500
<b>Summa</b>			<b>25 200 000</b>	<b>25 293 500</b>
Varav kortfristig del			1 200 000	1 293 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 912
El	9 935	3 759
Uppvärmning	31 911	37 302
Utgiftsräntor	43 077	33 488
Löner	26 250	48 300
Sociala avgifter	8 248	15 200
Förutbetalda avgifter/hyror	160 909	156 807
Beräknat revisionsarvode	20 000	19 000
<b>Summa</b>	<b>300 330</b>	<b>319 768</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har startat upp arbetet med att ta fram en 50-årig underhållsplan.

240101 höjdes årsavgifterna med 3%.

## Underskrifter

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

Härryda Kommun

---

Björg Johansson  
Styrelseledamot

---

Greger Kjellberg  
Styrelseledamot

---

Gunilla Rosvall  
Ordförande

---

Göran Jighede  
Styrelseledamot

---

Malin von Knoop  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Susanne Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 18:09

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 13:03

DOCUMENT ID:

Bk-PuK3Em0

ENVELOPE ID:

Hk-NuY2NX0-Bk-PuK3Em0

DOCUMENT NAME:

Brf Hönekulla Höjd 2, 769626-7546 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Ingvar Jighede gjighede@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:46 17.05.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/11) IP: 90.224.246.199
2. GUNILLA ROSVALL gunilla_rosvall@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:13 17.05.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/23) IP: 194.35.122.60
3. BJÖRG JOHANSSON bjorgjohansson@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 17:03 17.05.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/25) IP: 217.209.170.162
4. MALIN VON KNOOP malinknoop.brfHh2@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 10:08 18.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/07) IP: 98.128.166.168
5. Ulf Greger Kjellberg greger@bitcom.se	Signed Authenticated	20.05.2024 16:54 20.05.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/10) IP: 31.209.42.220
6. SUSANNE ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:09 20.05.2024 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17) IP: 52.166.4.227

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hönekulla Höjd 2, org.nr. 769626-7546

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hönekulla Höjd 2 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Väsentliga händelser under verksamhetsåret i Förvaltningsberättelsen har föreningen i rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången inte känd.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hönekulla Höjd 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 18:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 13:03

DOCUMENT ID:

S1P\_t2Vm0

ENVELOPE ID:

ryGV\_Kn4XA-S1P\_t2Vm0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Hönekulla höjd 2.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE ANDERSSON	Signed	20.05.2024 18:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17)
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	20.05.2024 18:10	Low	IP: 52.166.4.227

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed