

Brf Hyllan



Årsredovisning 2022



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hyllan i Stockholm
769601-9772

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyllan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse Brf Hyllan 2022

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av

Sigrid Barnekow	Ordförande
Aili Ramström	Sekreterare
Anna Hedin	Kassör
Björn Ringh	Ledamot
Vera Porad	Suppleant
Julia Malm	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Ledamot Per Sandstedt avgick november 2022 i och med flytt från föreningen.

Revisor

Revisor har varit Tor Arne Moe med Mattias Ekwall som suppleant. Extern revisor har varit Margaretha Kleberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 april 2022.

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar med ett sammanlagt röstetal av 28.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pontonen 6 i Stockholms kommun med adressen Ehrensvärdsgatan 3.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Dessutom finns en brandförsäkring till värdet 600 000 för all framtid i Städernas allmänna Försäkringsbolag.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 bostadsrätter och en lägenhet med hyresrätt. Av föreningens 28 lägenheter har tre medlemslägenheter överlåtits under året.

Förvaltning

Såväl tekniska som den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

2001	Renovering av tvättstugan och byte av alla maskiner
2004	Byte av köksstammarna i de stora lägenheterna
2005	Fasaden mot gatan och balkongerna. Badrummen och stammarna i de större lägenheterna
2007	Renovering av hissen
2008-9	Nya el-stigare med 3-fas ström till alla lägenheter
2010	Ny undercentral och justering av samtliga värmeelement
2013	Fasaden mot gården och målning av alla fönster samt montering av energiglas
2014	Reparationer och målning på taket. Reparationer i tvättstugan
2015	Byte av tvättmaskiner och en ny barnvagnsramp i trapphuset
2016-17	Nytt sophanteringssystem
2018	OVK med uppföljning. Stamspolning. Radonmätning
2019	Nya badrum i de små lägenheterna. Ny köksstam i de minsta lägenheterna
2021	Godkänd OVK. Målning av trapphus och fönster i trapphus

Större planerat underhåll 2023

Injustering av värmesystemet, underhåll hiss och byte av balkongdörrar vån 6.

Framtida underhåll

Föreningen har en långsiktig underhållsplan. Den är vägledande för vilka åtgärder som ska göras när och behovet av åtgärder övervägs vid varje tillfälle.

Föreningen har en källarlokal, idag hyresrätt, som är i stort renoveringsbehov. Föreningen har beviljats bygglov (dec 2022) för ändrad användning till handel (enligt detaljplan) och har för avsikt att genomföra renovering och viss planlösningsförändring för att i framtiden kunna hyra ut till företag. Exakt tidpunkt för genomförande är ännu ej klart. Planerad renoveringen omfattar även byte av bottenplatta och viss dränering mot gårdssidan. Finansiering kommer att ske via banklån. Lokalen estimeras erhålla högre intäkt i framtiden efter renovering och med företag som hyresgäst, än dagens hyresintäkt som bostad.

Avgifter

Under 2022 skedde ingen avgiftsförändring men förändring av avgiften planeras för 2023.

Lån

Alla föreningens lån finns hos Handelsbanken där vi förhandlat fram en förmånlig ränta.

Föreningen försöker i möjligaste mån ha en fördelning där 1/3 av lånen är rörliga, 1/3 är bundna på 3 år och 1/3 är bundna på 5 år.

Den totala lånesumman uppgår nu till 14 055 000 kr.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 470	1 451	1 496	1 525
Resultat efter fin. poster (tkr)	-42	-166	156	-2 582
Soliditet (%)	31,1	31,3	31,8	31,3

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	13 891 394	16 925	2 031 451	-9 755 505	-165 756	6 518 509
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			148 200	-148 200		
Balanseras i ny räkning				-165 756	165 756	
Årets resultat					-41 970	-41 970
Belopp vid årets utgång	13 891 394	16 925	2 179 651	-10 069 461	-41 970	6 476 539

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Dispositionsfond	500 000
Balanserat resultat	-10 069 461
Årets resultat	<u>-41 970</u>
Totalt	-9 611 431

*Avsättning till yttre fond	250 200
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-9 861 631</u>
Summa	-9 611 431

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

*Avsättning till yttre fond 0,3% av taxeringsväde 83 400 000 kr = 250 200 kr avseende 2022.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 470 345	1 450 784
Övriga rörelseintäkter		1 140	37 032
Summa rörelseintäkter		1 471 485	1 487 816
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 029 160	-1 195 871
Övriga externa kostnader	4	-33 250	-37 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 812	-268 812
Summa rörelsekostnader		-1 331 222	-1 501 718
Rörelseresultat		140 263	-13 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 726	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 959	-152 107
Summa finansiella poster		-182 233	-151 854
Resultat efter finansiella poster		-41 970	-165 756
Resultat före skatt		-41 970	-165 756
Årets resultat		-41 970	-165 756

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 318 307	19 583 807
Inventarier, maskiner och installationer	6	9 918	13 230
Pågående nyanläggningar		50 200	50 200
Summa materiella anläggningstillgångar		19 378 425	19 647 237
Summa anläggningstillgångar		19 378 425	19 647 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 800	7 800
Övriga fordringar		1 416 181	1 164 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 665	39 031
Summa kortfristiga fordringar		1 444 646	1 211 243
Summa omsättningstillgångar		1 444 646	1 211 243
SUMMA TILLGÅNGAR		20 823 071	20 858 480

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 908 319	13 908 319
Fond för yttre underhåll		2 179 651	2 031 451
Summa bundet eget kapital		16 087 970	15 939 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		500 000	500 000
Balanserat resultat		-10 069 461	-9 755 505
Årets resultat		-41 970	-165 756
Summa fritt eget kapital		-9 611 431	-9 421 261
Summa eget kapital		6 476 539	6 518 509
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 510 250	7 270 000
Summa långfristiga skulder		3 510 250	7 270 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	10 537 000	6 785 000
Leverantörsskulder		79 195	154 994
Övriga skulder		986	-3 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 101	133 514
Summa kortfristiga skulder		10 836 282	7 069 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 823 071	20 858 480

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.

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.

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Värmecentral	5%	(5%)
Maskiner	10%	(10%)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 264 557	1 264 557
Hyror	198 702	183 377
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 086	2 850
	<u>1 470 345</u>	<u>1 450 784</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	39 743	48 493
Städning	39 404	92 920
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 122	38 465
Trädgårdsskötsel	179	10 463
Sotning		2 750
Reparationer	70 720	316 488
El	99 907	82 120
Uppvärmning	324 677	332 264
Vatten	54 105	52 720
Sophämtning	24 581	15 814
Försäkringspremie	48 060	47 223
Fastighetsavgift bostäder	44 051	41 652
Övriga fastighetskostnader	6 409	1 801
Kabel-tv/Bredband/IT	9 946	12 082
Förvaltningsarvode ekonomi	85 887	81 027
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 440	6 238
Panter och överlåtelser	5 435	5 742
Teknisk förvaltning utöver avtal	2 891	
Övriga externa tjänster	7 841	7 609
	<u>884 398</u>	<u>1 195 871</u>
Underhåll		
Värme	20 875	
Hissar	78 888	
Tak	44 999	
	<u>1 029 160</u>	<u>1 195 871</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 029 160	1 195 871

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon		1 879
Konsultarvode	2 500	
Revisionarvode	30 750	35 156
Summa	<u>33 250</u>	<u>37 035</u>

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 734 579	25 734 579
	25 734 579	25 734 579
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 150 772	-5 885 272
-Årets avskrivning enligt plan	-265 500	-265 500
	-6 416 272	-6 150 772
Redovisat värde vid årets slut	19 318 307	19 583 807

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 100	33 100
Vid årets slut	33 100	33 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 870	-16 558
-Årets avskrivning enligt plan	-3 312	-3 312
	-23 182	-19 870
Redovisat värde vid årets slut	9 918	13 230

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek		1,33%	2 650 000
Stadshypotek		0,92%	1 102 500
Stadshypotek		0,93%	417 500
Stadshypotek		3,25%	4 685 000
Stadshypotek		1,19%	3 092 250
Stadshypotek		2,75%	2 100 000
			14 047 250

Varav långfristig del	3 510 250
Varav kortfristig del	10 537 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 14.047.250 kr

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 055 000	14 055 000
Summa ställda säkerheter	14 055 000	14 055 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023

Sigrid Barnekow
Styrelseordförande

Aili Ramström
Ledamot

Björn Ringh
Ledamot

Anna Hedin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Mathias Ekvall
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.04.2023 11:55

SENT BY OWNER:
Mirza Basic · 11.04.2023 17:38

DOCUMENT ID:
ryTZ1ZQMh

ENVELOPE ID:
ryn-1-7M2-ryTZ1ZQMh

DOCUMENT NAME:
Brf Hyllan - Slutlig ÅR.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIGRID BARNEKOW sigridbarnekow@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 18:13 11.04.2023 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/16) IP: 217.213.73.248
2. Aili Ramström aili.ramstrom@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 18:57 11.04.2023 18:56	Email Low	IP: 80.216.78.86 IP: 80.216.78.86
3. Björn Evert Bertil Ringh bjorn.ringh@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 19:31 11.04.2023 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/06) IP: 178.31.151.106
4. Anna Kristina Hedin annaossa0@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 21:56 11.04.2023 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/30) IP: 80.216.66.127
5. Per Mathias Vilhelm Ekwall mathias.ekwall@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 10:42 12.04.2023 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/12) IP: 178.174.195.227
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	13.04.2023 11:55 13.04.2023 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 90.167.43.235

* 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