



Styrelsen för Brf Hyllegränd

Org.nr: 745000-1156

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hyllegränd får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1938 på fastigheten Kastanjen 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 11 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	9	214
2	6	389
	15	603

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-22, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ewa Wessman	Ordförande	2023
Johan Jarlbrink	Vice ordförande	2023
Ellen Braconier	Styrelseledamot	2023
Cecilia Vareman	Styrelsesuppleant	2023

Av föreningen vald revisor har varit Kenneth Jeppsson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	Elavtal
Kraftringen	Uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	Kabel-TV
Telia	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Clifa	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

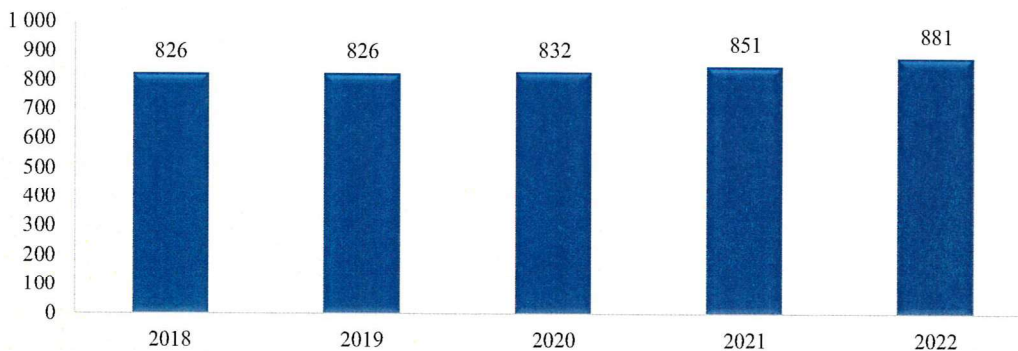
- 2021 Fasadrenovering
- 2021 Målning av balkongräcken
- 2021 Balkongfästen undersöktes, behövde ej bytas
- 2021 Fönsterbyte vån 2 och 3 ut mot gatan
- 2021 Friskluftsintag har öppnats upp i samtliga lägenheter
- 2021 Ny torktumlare har installerats
- 2021 Byte element i torkrummet

- 2020 Montering postboxar
- 2020 Byte grind på gården
- 2020 Byte element och en del mindre VVS-service
- 2012 Fasad och balkonger
- 2005 Tak
- 1997 Stammar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 881 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8 %.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4.153.281 kr. Under året har föreningen amorterat 55.268 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Under året har, baserat på kontraktsdatum, har två bostadsrätter överlåtits (förra året överläts tre bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	533	516	508	501
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	-149	-96	24
Eget kapital, tkr	-21	14	163	259
Taxeringsvärde, tkr	13 200	9 468	9 468	9 468
-varav byggnad, tkr	6 000	4 596	4 596	4 596
Soliditet, %	0%	0%	8%	11%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	881	851	832	826
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 888	6 979	3 126	3 223
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	31%	44%	20%	21%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 558	0	293 404	-152 835	-149 460	13 667
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-149 460	149 460	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			15 000	-15 000		0
Årets resultat					-34 840	-34 840
Belopp vid årets utgång	22 558	0	308 404	-317 295	-34 840	-21 173

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-302 295
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-15 000
Årets resultat	-34 840
Summa till stämmans förfogande	-352 135

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-352 135
-------------------------	----------



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>532 523</u>	<u>516 365</u>
Summa rörelseintäkter		532 523	516 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-362 198	-474 758
Övriga externa kostnader	Not 4	-6 702	-7 369
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 452	-43 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-107 740</u>	<u>-62 689</u>
Summa rörelsekostnader		-520 092	-588 268
Rörelseresultat		12 431	-71 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		96	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-47 368</u>	<u>-77 578</u>
Summa finansiella poster		-47 272	-77 557
Årets resultat		-34 840	-149 460

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	3 807 030	3 913 526
Inventarier och installationer	Not 8	21 159	22 403
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 828 189</u>	<u>3 935 929</u>

Summa anläggningstillgångar**3 828 189** **3 935 929****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 743	1 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 024	15 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>17 767</u>	<u>17 071</u>

Kassa och bank

Kassa		362	1 973
Bank	Not 11	367 074	352 665
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>367 436</u>	<u>354 638</u>

Summa omsättningstillgångar**385 203** **371 709****Summa tillgångar****4 213 392** **4 307 638**

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		22 558	22 558
Fond för yttre underhåll		308 404	293 404
Summa bundet eget kapital		330 962	315 962

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-317 295	-152 835
Årets resultat		-34 840	-149 460
Summa ansamlad förlust		-352 136	-302 295

Summa eget kapital**-21 174** **13 667****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 700 000	3 503 281
Summa långfristiga skulder		1 700 000	3 503 281

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 453 281	705 268
Leverantörsskulder		17 906	29 144
Aktuell skatteskuld	Not 13	2 210	1 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	186	2 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	60 982	51 774
Summa kortfristiga skulder		2 534 565	790 689

Summa skulder**4 234 565** **4 293 970****Summa eget kapital och skulder****4 213 392** **4 307 638**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	809 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	531 081	513 036
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 442	3 329
		532 523	516 365
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-26 521	-118 602
	El	-21 327	-19 662
	Uppvärmning	-96 378	-102 840
	Vatten	-25 874	-25 247
	Renhållning	-21 852	-20 723
	TV, bredband, iptelefoni	-13 092	-12 770
	Serviceavtal	-4 800	-3 398
	Förvaltningskostnader	-111 486	-100 448
	Försäkringar	-17 463	-16 950
	Fastighetskatt	-21 266	-20 426
	Övriga driftskostnader	-2 139	-33 691
		-362 198	-474 758
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-2 788	-2 603
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 291	-4 767
	Stämma och styrelse	-1 623	0
		-6 702	-7 369
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-31 000	-31 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-8 452	-8 452
		-43 452	-43 452
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-106 496	-61 444
	Installationer och inventarier	-1 245	-1 245
		-107 740	-62 689

**Not 7 Byggnader och mark** **2022-12-31** **2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 829 785	4 372 438
Årets investering byggnader	0	2 457 347
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 841 785	6 841 785

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 928 259	-2 866 815
Årets avskrivningar byggnader	-106 496	-61 444
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 034 755	-2 928 259

Utgående redovisat värde **3 807 030** **3 913 526**

Redovisade värden byggnader	3 795 030	3 901 526
Redovisade värden mark	12 000	12 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1938	6 000 000	7 200 000	13 200 000	9 468 000
		6 000 000	7 200 000	13 200 000	9 468 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 250 000	4 250 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 250 000	4 250 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	24 898	24 898
Utgående anskaffningsvärden	24 898	24 898

Ingående avskrivningar	-2 495	-1 250
Årets avskrivningar	-1 245	-1 245
Utgående avskrivningar	-3 739	-2 495

Utgående redovisat värde **21 159** **22 403**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 743	1 742
	1 743	1 742

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	12 424	12 063
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 600	3 266
	16 024	15 329

Not 11 Bank

Sparbanken Skåne	367 074	352 665
	367 074	352 665

**Not 12 – Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,12%	2025-05-10	1 700 000	0
Sparbanken Skåne	0,94%	2023-05-10	1 803 281	55 268
Sparbanken Skåne	2,83%	2023-01-30	650 000	0
			4 153 281	55 268

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 700 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 453 281

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 453 281**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,31%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 221 072

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 876 941

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 – Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 210	1 880
	2 210	1 880

Not 14 – Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	186	2 623
	186	2 623

Not 15 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 586	17 109
Förutbetalda årsavgifter och hyror	43 396	34 665
	60 982	51 774

4,5 2023

Ellen Braconier

Ewa Wessman

Johan Jarlbrink

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-15

Kenneth Jeppson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Hyllegränd Organisationsnummer 745000-1156

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hyllegränd.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Hyllegränd för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

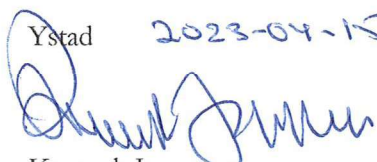
Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad

2023-04-15



Kenneth Jeppsson