



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hyllegränd



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hyllegränd med säte i LUND org.nr. 745000-1156 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 8	1938-01-01	1938

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	601
<b>Totalt 15 objekt</b>		<b>601</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 6 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ewa Wessman	Ordförande		
Johan Jarlbrink	Ledamot		
Ellen Braconier	Ledamot		2023-10-02
Cecilia Vareman	Ledamot	2023-10-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga  
Styrelsen har hållt 4 st protokollförda möten under 2023.

Firman tecknas, två i förening av Ewa Wessman och Johan Jarlbrink.

Revisorer har varit: Kenneth Jeppsson, vald av föreningen.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19.

Under året har inga större inköp eller reparationer utförts, men en del löpande underhåll: Källarfönster har fått nya haspar, flera värmelement har reparerats.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2021 Fasadrenovering  
2021 Målning av balkongräcken  
2021 Fönsterbyte på våning 2 och 3 mot gatan  
2021 Friskluftsintag har öppnats i samtliga lägenheter  
2021 Ny torktumlare har installerats  
2021 Nytt element i tvättstugan  
2020 Montering av postboxar i trapphusen  
2020 Byte av grind på gården  
2020 Byte av element och mindre VVS-arbeten  
2012 Renovering av fasad och balkonger  
2005 Tak  
1997 Stammar

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Reparationer och åtgärder efter behov. Sannolikt behövs ny tvättmaskin under de närmaste åren.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	56	121	-144	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 796	6 888	6 979	3 126	3 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 796	6 888	6 979	3 126	3 223
Räntekänslighet, %	7	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	251	238	245	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	965	881	851	832	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	970	883	856	0	0
Nettoomsättning, tkr	585	533	516	508	501
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-35	-149	-96	24
Soliditet, %	-2	-1	0	8	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Kommentar till förlust:**

Föreningen visar ett resultat på -74 Tkr. För att undvika framtida förluster har föreningen beslutat att fr.om. 2024-01-01 höja årsavgifterna med 15%.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	22 558	0	0	22 558
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	308 404	0	216 000	524 404
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>330 962</b>	<b>0</b>	<b>216 000</b>	<b>546 962</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-317 295	34 840	-216 000	-568 136
Årets resultat, kr	34 840	-34 840	-73 721	-73 721
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-282 455</b>	<b>0</b>	<b>-289 721</b>	<b>-641 857</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 507</b>	<b>0</b>	<b>-73 721</b>	<b>-94 895</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-352 136
Årets resultat, kr	-73 721
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-641 857</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-641 857</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	584 734	532 523
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>584 734</b>	<b>532 523</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-387 299	-362 198
Övriga externa kostnader	Not 4	-5 222	-6 702
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 452	-43 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-107 740	-107 740
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-543 712</b>	<b>-520 092</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>41 022</b>	<b>12 431</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		939	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 681	-47 368
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-114 742</b>	<b>-47 272</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-73 721</b>	<b>-34 840</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-73 721</b>	<b>-34 840</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 700 535	3 807 030
Inventarier och installationer	Not 8	19 914	21 159
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 720 449</u>	<u>3 828 189</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>3 720 449</u></b>	<b><u>3 828 189</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 576	1 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	17 642	16 024
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>19 218</u>	<u>17 767</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 637	362
Bank	Not 11	380 896	367 074
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>382 533</u>	<u>367 436</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>401 751</u></b>	<b><u>385 203</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>4 122 200</u></b>	<b><u>4 213 392</u></b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 558	22 558
Fond för yttre underhåll	524 404	308 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>546 962</b>	<b>330 962</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-568 136	-317 295
Årets resultat	-73 721	-34 840
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-641 857</b>	<b>-352 136</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-94 894</b>	<b>-21 174</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 700 000	1 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 398 013	2 453 281
Leverantörsskulder	41 710	17 906
Aktuell skatteskuld	Not 13 3 509	2 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 2 196	186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 71 666	60 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 517 095</b>	<b>2 534 565</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 217 095</b>	<b>4 234 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 122 200</b>	<b>4 213 392</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	41 022	12 431
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 740	107 740
	<u>148 762</u>	<u>120 171</u>
Erhållen ränta	939	96
Erlagd ränta	-106 470	-47 368
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>43 230</u>	<u>72 900</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 451	-696
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 586	-4 137
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>70 365</u>	<u>68 066</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-55 268	-55 268
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-55 268</u>	<u>-55 268</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<strong>15 097</strong>	<strong>12 798</strong>
Likvida medel vid årets början	367 436	354 638
Likvida medel vid årets slut	<u>382 533</u>	<u>367 436</u>
	<strong>15 097</strong>	<strong>12 798</strong>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 809 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	582 108	531 081
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 626	1 442
	<u>584 734</u>	<u>532 523</u>
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.</i>		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-33 833	-26 521
El	-28 742	-21 327
Uppvärmning	-98 534	-96 378
Vatten	-23 849	-25 874
Renhållning	-26 946	-21 852
TV, bredband, iptelefoni	-14 498	-13 092
Serviceavtal	-4 800	-4 800
Förvaltningskostnader	-110 567	-111 486
Försäkringar	-18 212	-17 463
Fastighetskatt	-23 835	-21 266
Övriga driftskostnader	-3 483	-2 139
	<u>-387 299</u>	<u>-362 198</u>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-1 596	-2 788
Kostnader överlåtelse och panter	-3 626	-2 291
Stämman och styrelse	0	-1 623
	<u>-5 222</u>	<u>-6 702</u>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-31 000	-31 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-8 452	-8 452
	<u>-43 452</u>	<u>-43 452</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-106 496	-106 496
Installationer och inventarier	-1 245	-1 245
	<u>-107 740</u>	<u>-107 740</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 829 785	6 829 785			
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 841 785</b>	<b>6 841 785</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 034 755	-2 928 259			
Årets avskrivningar byggnader	-106 496	-106 496			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 141 250</b>	<b>-3 034 755</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 700 535</b>	<b>3 807 030</b>			
Redovisade värden byggnader	3 688 535	3 795 030			
Redovisade värden mark	12 000	12 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1938	6 000 000	7 200 000	13 200 000	13 200 000
		<b>6 000 000</b>	<b>7 200 000</b>	<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				4 250 000	4 250 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 250 000</b>	<b>4 250 000</b>
<b>Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	24 898	24 898			
Utgående anskaffningsvärden	24 898	24 898			
Ingående avskrivningar	-3 739	-2 495			
Årets avskrivningar	-1 245	-1 245			
Utgående avskrivningar	-4 984	-3 739			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 914</b>	<b>21 159</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	1 576	1 743			
	<b>1 576</b>	<b>1 743</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	13 790	12 424			
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 852	3 600			
	<b>17 642</b>	<b>16 024</b>			
<b>Not 11 BANK</b>					
Sparbanken Skåne	380 896	367 074			
	<b>380 896</b>	<b>367 074</b>			

2023-12-31

2022-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne		1,12%	2025-05-10	1 700 000	0
Sparbanken Skåne		4,90%	2024-03-30	1 748 013	55 268
Sparbanken Skåne		4,89%	2024-01-30	650 000	0
				<b>4 098 013</b>	<b>55 268</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>1 700 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					2 398 013
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>2 398 013</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					221 072
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 821 673
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	3 509	2 210
	<b>3 509</b>	<b>2 210</b>

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2 196	186
	<b>2 196</b>	<b>186</b>

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 726	17 586
Upplupna räntekostnader	9 211	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	43 729	43 396
	<b>71 666</b>	<b>60 982</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ewa Wessman

.....  
Johan Jarlbrink

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Kenneth Jeppsson  
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 2023 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

#### *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 2024-03-18

Kenneth Jeppsson

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hyllegränd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EWA WESSMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:21:26



**JOHAN JARLBRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:50:19



**CECILIA VAREMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:07:00



**KENNETH JEPPSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:07:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hyllegränd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENNETH JEPPSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:08:45





## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.