

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hugin 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Camilla Jacobsen	Ordförande
Susanne Andersson	Ledamot
Jonatan Brodin	Ledamot
Mikael Engblom	Ledamot
Michael Hylander	Ledamot
Tom Jading	Ledamot

Niclas Blyberg	Suppleant
Gabriella Wigren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanne Andersson, Niclas Blyberg, Jonatan Brodin, Mikael Engblom, Michael Hylander, Camilla Jacobsen, Tom Jading och Gabriella Wigren.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Regina Pettersson
Sofie Werner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugin 28	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

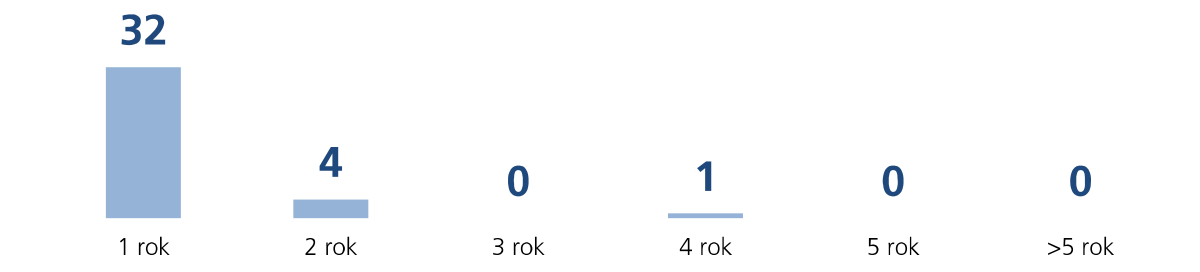
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 810 m², varav 1 810 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2020	Gäller stambyte kök samt gasledning, stam 3 i B-porten
Byte av belysningsarmaturer i trapphus och källare	2020	
Takterrasser	2015 - 2016	Renovering av fyra takterrasser
Reglercentral	2013	Utbyte reglercentral
Värmecentral	2012	Renovering av värmecentral
Paviljong/sophus/cykelförråd	2011	Ombyggnation
Gården	2007	Nyanläggning av trädgård på innergården inkl nyplanteringar, gräsmatta, singel och stenplattor
Renovering av trapphus	2007	Målning av trapphus och lägenhetsdörrar samt renovering av fönster i trapphus
Källarförråd	2006	Nybyggnation av förråd i källaren, inkl ny belysning och målning
Dränering av husgrund	2006	
Paviljong/sophus/cykelförråd	2006	
Tvättstuga	2006	Flytt av tvättstuga från vind till källare, samt ny maskinpark
Rörstambyte	2003 - 2004	gäller stammar i bad- o duschrum
fönster	1994	Fönsterpartier utbytta till treglas, med undantag av trapphus
Omputsning av fasad	1994	
Omläggning av tak	1994	
Nyinstallation hiss	1960	Installation av nya hissmaskiner, flytt av maskinrum till källaren och renovering av hisskorgar har skett under år 2006
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021-2023	Åtgärder efter genomförd OVK pågår
Byte värmecentral	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsjour	Snabba Ryck
Städning av trapphus	Aino Junnila
Service av hissar	S:t Eriks Hiss AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöskottning av tak	Norrmalms Plåtslageri AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB

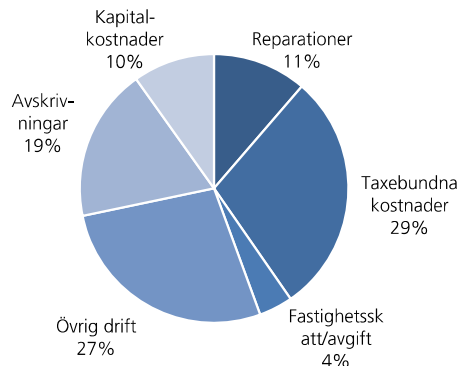
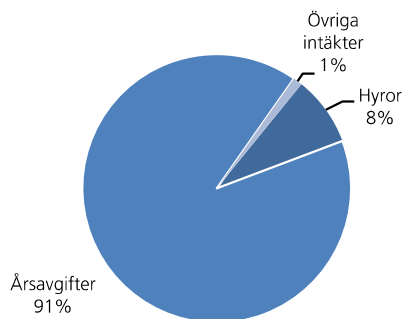
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	400 536	812 672
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 238 668	1 430 317
Finansiella intäkter	1 032	46
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 998 076
Ökning av kortfristiga skulder	22 791	0
	1 262 491	3 428 439
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	989 543	1 418 157
Finansiella kostnader	136 292	128 520
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-439 920
Ökning av kortfristiga fordringar	40 890	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 293 898
	1 166 725	3 400 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	496 302	400 536
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	95 766	-412 136

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av våra hyreslägenheter sades upp av hyresgästen, och planeras att omvandlas till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663	663	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	881	1 158	1 143	1 138
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 206	5 206	5 206	5 206
Elkostnad/m ² totalyta	32	24	25	33
Värmekostnad/m ² totalyta	138	135	120	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	30	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	71	80	79
Soliditet (%)	62	63	58	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-811	-358	-175
Nettoomsättning (tkr)	1 238	1 258	1 256	1 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 810 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 260 249	0	0	20 260 249
Upplåtelseavgifter	1 112 649	0	0	1 112 649
Kapitaltillskott	2 461 528	0	0	2 461 528
Fond för yttre underhåll	1 492 995	205 200	-297 182	1 584 977
S:a bundet eget kapital	25 327 421	205 200	-297 182	25 419 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 174 370	-205 200	-514 220	-9 454 950
Årets resultat	-139 121	-139 121	811 402	-811 402
S:a fritt eget kapital	-10 313 491	-344 321	297 182	-10 266 352
S:a eget kapital	15 013 930	-139 121	0	15 153 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-139 121
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 969 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 200
summa balanserat resultat	-10 313 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 313 491
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 237 848	1 257 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	820	172 403
Summa rörelseintäkter		1 238 668	1 430 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-809 729	-1 236 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 959	-116 266
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-65 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 986	-256 654
Jämförelsestörande poster		0	-438 435
Summa rörelsekostnader		-1 242 529	-2 113 245
RÖRELSERESULTAT		-3 861	-682 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 032	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 292	-128 520
Summa finansiella poster		-135 260	-128 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 121	-811 402
ÅRETS RESULTAT		-139 121	-811 402

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	23 523 427	23 776 413
Summa materiella anläggningstillgångar	23 523 427	23 776 413
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 526 227	23 779 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	561 462	459 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	34 315	0
Summa kortfristiga fordringar	595 777	459 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	595 777	459 121
SUMMA TILLGÅNGAR	24 122 004	24 238 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 372 898	21 372 898
Kapitaltillskott		2 461 528	2 461 528
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 492 995	1 584 977
Summa bundet eget kapital		25 327 421	25 419 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 174 370	-9 454 950
Årets resultat		-139 121	-811 402
Summa fritt eget kapital		-10 313 491	-10 266 352
SUMMA EGET KAPITAL		15 013 930	15 153 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 586 277	4 448 777
Summa långfristiga skulder		1 586 277	4 448 777
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 222 672	4 360 172
Leverantörsskulder		44 021	26 936
Skatteskulder		110 186	106 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	144 918	142 542
Summa kortfristiga skulder		7 521 797	4 636 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 122 004	24 238 334

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	114 år	114 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 121 253	1 121 253
Hyror bostäder	104 007	136 620
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Öresutjämning	31	41
	1 237 848	1 257 914

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	169 796
Övriga intäkter	820	2 607
	820	172 403

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 564	26 214
	Fastighetsskötsel beställning	5 731	6 140
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 038	3 170
	Snöröjning/sandning	3 125	19 090
	Städning entreprenad	25 000	27 500
	Mattvätt/Hyrmattor	9 617	8 848
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 000
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Myndighetstillsyn	19 238	0
	Serviceavtal	2 189	13 335
	Förbrukningsmateriel	0	476
		118 364	142 548
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-9 726
	Tvättstuga	0	3 375
	Entré/trapphus	0	1 531
	Lås	2 031	1 768
	VVS	36 134	108 600
	Värmeanläggning/undercentral	16 701	1 988
	Ventilation	73 038	0
	Elinstallationer	0	22 486
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 439
	Hiss	19 738	24 265
	Skador/klotter/skadegörelse	7 887	28 750
	Vattenskada	0	82 683
		155 529	269 159
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	287 456
	Elinstallationer	0	9 726
		0	297 182
	Taxebundna kostnader		
	El	58 747	43 049
	Värme	250 210	245 073
	Vatten	66 379	55 157
	Sophämtning/renhållning	25 117	23 748
		400 453	367 027
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 629	96 209
	Kabel-TV	10 551	10 074
		79 180	106 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 203	53 983
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	809 729	1 236 182

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 415	0
	Juridiska åtgärder	18 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	450	225
	Förvaltningsarvode	82 411	80 628
	Administration	19 606	1 495
	Konsultarvode	417	11 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		146 959	116 266
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	50 000
	Sociala kostnader	7 855	15 709
		32 855	65 709
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	85 014	85 014
	Förbättringar	167 971	171 640
		252 986	256 654
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	0	438 435
		0	438 435

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 669 159	27 109 079
	Nyanskaffningar	0	-439 920
	Utgående anskaffningsvärde	26 669 159	26 669 159
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 892 746	-2 637 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 986	-256 654
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 145 732	-2 894 232
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 523 427	23 776 413
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 632 913	9 632 913
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	49 000 000
		82 200 000	68 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 200 000	68 400 000
		82 200 000	68 400 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	59 740	58 585
	Klientmedel hos SBC	222 354	400 536
	Fordringar kreditfakturor	6 255	0
	Räntekonto hos SBC	273 948	0
	OBS konto	-835	0
		561 462	459 121
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	34 315	0
		34 315	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 584 977	1 451 902
	Reservering enligt stadgar	205 200	205 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-297 182	-72 125
	Vid årets slut	1 492 995	1 584 977

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,640 %	1 500 000	1 500 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,830 %	1 862 500	1 862 500	2023-12-01
	Handelsbanken	3,400 %	500 000	500 000	2023-03-09
	Handelsbanken	1,180 %	1 086 277	1 086 277	2026-12-01
	Handelsbanken	1,400 %	500 000	500 000	2027-01-30
	Handelsbanken	3,400 %	1 500 000	1 500 000	2023-03-30
	Handelsbanken	3,400 %	928 922	928 922	2023-03-08
	Handelsbanken	3,400 %	931 250	931 250	2023-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut		8 808 949	8 808 949	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 222 672	-4 360 172	
			1 586 277	4 448 777	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 808 949 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 810 000	8 810 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	28 933
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 855	0
	Ränta	11 931	8 576
	Avgifter och hyror	100 132	105 033
		144 918	142 542

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hyreslägenheten som sades upp har omvandlats och sålts till en ny medlem.

Pga ökade taxebundna kostnader, höjda låneräntor och oförändrade avgifter under många år, har en nödvändig avgiftsökning om 25 % genomförts per 2023-01-01.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Camilla Jacobsen
Ordförande

Susanne Andersson
Ledamot

Jonatan Brodin
Ledamot

Mikael Engblom
Ledamot

Michael Hylander
Ledamot

Tom Jading
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hugin 28, org.nr 769604-5165.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hugin 28 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hugin 28 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

överträdelser 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.

Anmärkning

Årsredovisningen för 2021 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 401 000	1 121 253	1 121 000
Hyror bostäder	80 000	104 007	134 000
Överlåtelse/pantsättning	0	12 558	0
Öresutjämning	0	31	0
Övriga intäkter	0	820	0
	1 481 000	1 238 668	1 255 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-17 564	-28 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-5 731	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-33 038	-2 000
Snöröjning/sandning	-22 000	-3 125	-6 000
Städning entreprenad	-31 000	-25 000	-25 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-9 617	-10 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 863	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-19 238	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sophantering	0	0	-2 000
Serviceavtal	-15 000	-2 189	-9 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-121 000	-118 364	-97 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-50 000
Lås	0	-2 031	0
VVS	0	-36 134	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 701	0
Ventilation	0	-73 038	0
Hiss	0	-19 738	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 887	0
	-150 000	-155 529	-50 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	-100 000	0	0
	-100 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-66 000	-58 747	-48 000
Värme	-280 000	-250 210	-227 000
Vatten	-75 000	-66 379	-47 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-25 117	-21 000
	-448 000	-400 453	-343 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-106 000	-68 629	-98 000
Kabel-TV	-12 000	-10 551	-11 000
	-118 000	-79 180	-109 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 982	-56 203	-53 000
	-50 982	-56 203	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 415	0
Juridiska åtgärder	0	-18 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-89 000	-82 411	-83 000
Administration	-5 000	-19 606	-5 000
Konsultarvode	0	-417	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-121 000	-146 959	-114 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-25 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-7 855	-16 000
	-67 000	-32 855	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-86 000	-85 014	-86 000
Förbättringar	-168 000	-167 971	-168 000
	-254 000	-252 986	-254 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 429 982	-1 242 529	-1 087 000
RÖRELSERESULTAT	51 018	-3 861	168 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 008	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-300 000	-136 277	-150 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
	-300 000	-135 260	-150 000
RESULTAT	-248 982	-139 121	18 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se