

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYTTBÄCKEN NR 1 I FALUN
769634-7348

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Hyttbäcken nr 1 i Falun, med säte i Falun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-15:

Lena Jönsson	Ordförande	
Tone Ekenberg	Ledamot	
Narciso Rando Guirado	Ledamot	
Sven Porelius	Ledamot	ersatt Håkan Öhman fr o m 2022-11-22 ¹
Pia Svan	Ledamot	
Håkan Öhman	Ledamot	utträtt ur styrelsen fr o m 2022-11-22

Anmärkning: Vid extra föreningsstämma 2022-11-22 valdes även Kjell Holmberg till ledamot i styrelsen. Då anmälan till Bolagsverket om detta skedde först efter årsskiftet, samt då Kjell Holmberg i samband med detta anmälde sitt utträde ur styrelsen, antecknas detta endast inom linjen.

Under året har styrelsen protokollfört 15 sammanträden, utöver styrelsens löpande arbete.

Valberedning

Christina Brunell	Sammanställande
Eva Örneby	Sammanställande

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Extra föreningsstämmor hölls 2022-04-09 respektive 2022-11-22.

¹ Registrering vid Bolagsverket av Håkan Öhmans utträde samt inträdet av ledamöterna Sven Porelius och Kjell Holmberg skedde först efter årsskiftet 2022/2023.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Falun 8	2019	Falun

Fastigheterna bebyggdes 2019-2020 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2020.
Fastigheten är belägen på Engelbrektsgatan 18A-D och 20-B.

Byggnadernas totalyta är enligt fastighetstaxeringen är 4 678 kvm fördelat på 3 401 kvm bostadsarea och 1 277 kvm lokalarea, varav 1 200 kvm består av yta under markplan med garage.

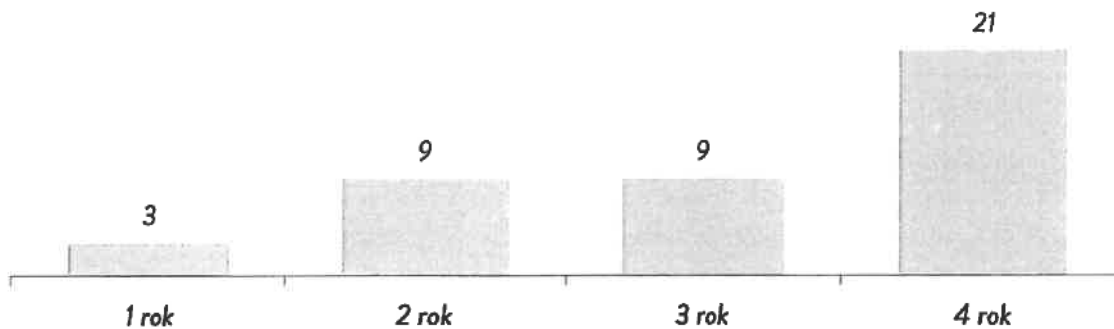
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt, två lokaler med hyresrätt och 40 garageplatser varav 20 med elladdare.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vår tidigare ordförande, Mats Näsberg, gick hastigt bort straxt före ordinarie årsstämma i juni 2022. Dessförinnan avled också Kenneth Johansson, ledamot i valberedningen. Vid ordinarie årsstämman utträdde Mats Hases ur styrelsen, och nya ledamöterna Pia Svan och Tone Ekenberg invaldes. Lena Jönsson blev ny ordförande i styrelsen, med Tone Ekenberg som vice ordförande.

Ett lån om 15 mkr har omsatts under året till en fast ränta under tre år om 4,09%. Avgifterna höjdes därför med 10% fr o m oktober 2022 i anledning av ökade kostnader för bl a fjärrvärme och räntor. På initiativ av styrelseledamöterna Pia Svan och Tone Ekenberg, bildades under året flera arbetsgrupper för att avlasta styrelsen, minska kostnaderna och öka kontakter och trivsel mellan medlemmarna. Grupperna arbetar bland annat med balkonginglasning, teknik och energi, sopsortering, trivsel, trädgård mm. Vid extrastämman 2022-04-09 godkändes 13 medlemmars ansökningar om inglasning av balkonger, som nu inleds straxt efter årsskiftet 2022/2023.

Under våren 2022 har brandskyddsbesiktning genomförts. Brandsläckare har satts upp i trapphus och garage. Brandskyddsansvarig är utsedd. Besiktning av ventilationsanläggning (OVK) samt årlig besiktning av hissar har genomförts. Energideklaration är upprättad.

En delavstämning under garantitiden, som löper fram till 2025-10-09, genomfördes 2022-10-25 med representanter från föreningen, Lillskär, HMB med dess underleverantörer. Inför besiktningen genomfördes ett omfattande inventerings- och kompletteringsarbete, så att medlemmarnas kvarstående anmälda brister var aktuella och uppdaterade inför delavstämningen. Styrelsen har konsulterat experter gällande främst rörarbeten och konstruktion och har en fortsatt dialog med byggherren för åtgärdande av kvarstående brister före garantitidens utgång. Föreningen har reklamerat värmesystemet gentemot byggherren. Vidare, har miljökontoret en pågående tillsyn i anledning av en medlems anmälan av för hög värme i lägenheten.

Under året har föreningen ingivit ansökan om bygglov för uppmarkering av parkeringsplatser utanför garageinfarten, dels för servicefordon men också besöksplatser.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och enligt den ekonomiska planen förväntas inget underhåll de fem till tio första åren. Garantitiden för entreprenaden är 2025-10-09. Underhållsplan upprättades av HSB 2022-11-16, utvisande en beräknad årlig kostnad om 76 kr/år/m², eller 258.000 kr/år, att jämföra med den ekonomiska planen om 179.000 kr/år. Föreningen gör avsättning till underhållsfond enligt den ekonomiska planen för att möta upp ett framtida underhållsbehov och anpassar underhållsplanen till garantibesiktningen, eftersom behoven är tydligare efter detta.

Utförda åtgärder	År	Kommentar
Utbyggnad elplatser garage	2022	Halva kostnaden har ersatts med bidrag från Naturvårdsverket.

Planerade åtgärder	År	Kommentar
Inglasning av 13 balkonger	2023	Inglasningarna är beställda av, och bekostas av respektive bostadsrättshavare, som också ansvarar för underhåll av dessa. Skadelöshetsförbindelser gentemot föreningen är tecknade.

Uppföljning av kvarstående brister enligt delavstämningen under garantitiden. 2023

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	HSB Mälardalarna
TV/Bredband/Telefoni	Telia

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st, under året har 11 st utträden skett och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 65 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020/19*
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	569	-
Lån/kvm totalyta	9 780	9 987	10 037
Genomsnittsränta (%)	1,40	1,15	-
Nettoomsättning (tkr)	2676,2	2 615,2	565,3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-658,2	-488,2	93,5
Soliditet (%)	70,7	70,4	69,3
Kassalikviditet (%)	4,5	7,4	18,2
Kassalikviditet (%) exklusive låneomförhandlingar	68,3	67,8	96,1

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

*Räkenskapsåret är sedan 2021-01-01 kalenderår.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113 190 000	39 774	53 686	-488 162	112 795 298
Disposition av föregående års resultat:			-488 162	488 162	0
Avsatt till fond		179 229	-179 229		0
Årets resultat				-658 224	-658 224
Belopp vid årets utgång	113 190 000	219 003	-613 704	-658 224	112 137 074

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-613 704
årets förlust	-658 224
	-1 271 928

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

182 814
-1 454 742
-1 271 928

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 676 203	2 615 152
Summa rörelseintäkter		2 676 203	2 615 152
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 341 197	-1 122 840
Övriga externa kostnader		-170 495	-266 014
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 181 292	-1 177 360
Summa rörelsekostnader		-2 692 984	-2 566 214
Rörelseresultat		-16 781	48 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 509	-537 100
Summa finansiella poster		-641 443	-537 100
Resultat efter finansiella poster		-658 224	-488 162
Resultat före skatt		-658 224	-488 162
Årets resultat		-658 224	-488 162

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	157 788 280	158 965 640
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 959	0
Summa materiella anläggningstillgångar		157 827 239	158 965 640
Summa anläggningstillgångar		157 827 239	158 965 640
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 042
Övriga fordringar		108 705	20 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 566	23 603
Summa kortfristiga fordringar		133 271	53 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		612 819	1 229 646
Summa kassa och bank		612 819	1 229 646
Summa omsättningstillgångar		746 090	1 282 882
SUMMA TILLGÅNGAR		158 573 329	160 248 522

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	113 190 000	113 190 000
Fond för yttre underhåll	0	39 774
Fond för yttre underhåll	219 003	0
Summa bundet eget kapital	113 409 003	113 229 774
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-613 704	53 686
Årets resultat	-658 224	-488 162
Summa fritt eget kapital	-1 271 928	-434 476
Summa eget kapital	112 137 075	112 795 298
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 29 926 476	30 067 232
Summa långfristiga skulder	29 926 476	30 067 232
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 15 822 744	16 651 000
Leverantörsskulder	105 430	97 270
Skatteskulder	31 640	0
Övriga skulder	148 431	191 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401 533	446 565
Summa kortfristiga skulder	16 509 778	17 385 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	158 573 329	160 248 522

NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 012 509	1 934 548
Hyror lokaler	112 706	110 507
Hyror garage	352 425	360 000
Debiterade elavgifter	112 280	95 888
Debiterade vattenavgifter	72 847	103 334
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	13 436	10 875
	2 676 203	2 615 152

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader	231 170	183 780
Löpande underhåll	73 734	39 538
Elavgifter	272 973	198 521
Fjärrvärme	280 694	252 312
Vatten och avlopp	153 004	121 074
Soppantering	96 541	106 602
Snöröjning/Sandning	30 944	20 011
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	115 958	156 566
Förbrukningsmaterial	8 939	159
Fastighetsförsäkringar	45 600	44 277
Fastighetsavgift	31 640	0
	1 341 197	1 122 840

Not 4 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 143 000	160 143 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 143 000	160 143 000
Ingående avskrivningar	-1 177 360	0
Årets avskrivningar	-1 177 360	-1 177 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 354 720	-1 177 360
Utgående redovisat värde	157 788 280	158 965 640
Bokfört värde byggnader	138 928 508	140 105 868
Bokfört värde mark	18 859 772	18 859 772
	157 788 280	158 965 640

Taxeringsvärdet uppgår till 87 964 000 kr, varav 11 901 000 motsvarar mark och 76 063 000 byggnad.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	42 891	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 891	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 932	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 932	0
Utgående redovisat värde	38 959	0

Anskaffningsvärdet har minskats med 43 359 kr avseende bidrag för installation laddplatser.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	1,18	2023-10-18	15 494 488	15 572 744
Nordea Hypotek AB	4,09	2025-09-17	15 494 488	15 572 744
Stadshypotek AB	0,94	2024-10-30	14 760 244	15 572 744
			<u>45 749 220</u>	<u>46 718 232</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 822 744	16 651 000
- varav nästa års amortering			406 512	1 156 512

Beräknad del som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 40 935 672 kr.

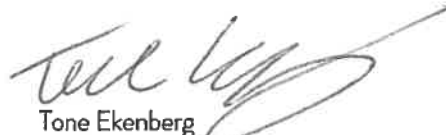
Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	85 000 000	85 000 000
	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>

Falun den 12, 4 2023

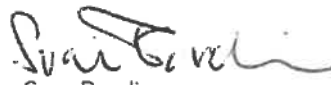


Lena Jönsson
Ordförande

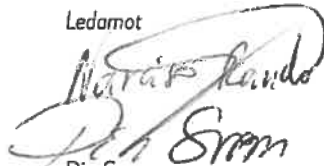


Tone Ekenberg
Ledamot

Narciso Rando Guirado
Ledamot



Sven Porelius
Ledamot



Pia Svan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-14
ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor