

Styrelsen för Brf Hugin 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hugin 23, bebyggdes 1926. Föreningen registrerades 1929-01-01. Fastigheten är belägen på Tre liljor 5 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 540 m²

Total lokalyta: 190 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen finns tvättstuga, cykelförråd och torkvind.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och lokalvård av Mickes fönsterputs och städ AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Utförda underhållsåtgärder	År
Montering bryggor och räcken på taket	2020
Reliningen av källarrör	2018
Slipning av entre + trappuppgångar	2016
Renovering av hissmaskinsrum	2016
Upprustning av innerträdgård	2016
Renovering av lokal 120 kvm	2015
Renovering av lokal 35 kvm	2014
Målning av fönster	2013
Målning av yttertak	2012

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även detta år har präglats av den pågående pandemin. Ingen städdag genomfördes under våren och stämman var som förra året delvis i digital form.

I höstas genomfördes en städdag på traditionellt sätt.

Vidare har en av våra hyresgäster haft stora svårigheter att bedriva sin verksamhet på normalt sätt.

Detta har gjort att föreningen, liksom föregående år, har lämnat hyresrabatter. Dessa har delvis täckts upp av statliga bidrag.

Hyresgästen i sin tur förlängt sitt hyresavtal med föreningen vilket ses som positivt då hyran nu debiteras med normalt belopp.

En annan av våra lokalhyresgäster har under året sagt upp och lämnat sin lokal. Föreningen försöker hyra ut till ny hyresgäst och har haft ett antal visningar.

Ett relativt stort antal lägenhetsförsäljningar har skett under året och vi hälsar de nya medlemmarna välkomna.

Vid ordinarie obligatorisk hissbesiktning godkändes båda hissarna. Vi har trots det upplevt återkommande driftsstörningar i den renoverade hissen i B-uppgången.

En genomgång av hissen samt vissa förbättringar har gjorts av vår leverantör Hisscraft för att säkra driften av hissen.

Ett ramavtal för snöskottning av tak tecknades med Dimson.

Ett arbete har påbörjats för revidering av föreningens stadgar att vara likalydande med Fastighetsägareföreningens mönsterstadgar.

Nytt avtal har tecknats med vår bredbandsleverantör Ownit. I samband med detta uppgraderades bredbandet till 250Mps utan extra kostnad.

Under året har ett antal offertförfrågningar gått ut gällande underhåll av kungsbalkongerna samt dörrfoder och fasad vid övriga balkonger i lägenheterna.

Det har visat sig mycket svårt att få anbud på lägenhetsbalkongerna då jobbet anses vara för litet. För kungsbalkongerna har leverantören Taktjänst valts.

Väsentliga händelser efter bokslutet.

I mars börjades ett omfattande arbete med dränering av gården.

En protokollförd genomgång av samtliga stående och liggande stammar samt filmning av dessa gjordes. Ett antal rekommendationer från den skall följas upp under kommande verksamhetsår.

En ny energideklaration gjordes för att uppmäta effekten av den nya undercentralen. Den visade sig vara en god investering och vi förbättrade vår energistatus med två punkter.

Nya värmeslingor har installerats i stuprören. Detta arbete har dragit ut på tiden på grund av materialbrist hos leverantören.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-07-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Pontus Grönberg	Ordförande
	Patrik Holmsten	Ledamot
	Sujit Shah	Ledamot
	Anne Lehmann	Ledamot
	Henrik Granered	Ledamot

Suppleant	Niklas Pehrson
	Maria af Ekenstam

Den 2021-12-07 avgick Henrik Granered som ledamot och ersattes av suppleanten Maria af Ekenstam. Styrelsen beslutade att inte hålla fyllnadsval för en extra suppleant. Styrelsen har sedan 2021-12-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Pontus Grönberg	Ordförande
	Patrik Holmsten	Ledamot
	Sujit Shah	Ledamot
	Anne Lehmann	Ledamot
	Maria af Ekenstam	Ledamot

Suppleant	Niklas Pehrson
-----------	----------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning Lena Lindblad
Maria af Ekenstam

Revisorer extern Ess2

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-11-12

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 748	1 631	1 661	1 662	1 651
Resultat efter finansiella poster	-103	-436	-233	-92	-272
Soliditet (%)	neg	neg	0,5	4,0	4,9
Årsavgifter bostäder per kvm					
BOA	515	484	472	472	472
Värmekostnad per kvm totalyta	170	180	222	214	243
Elkostnad per kvm totalyta	23	14	18	20	20
Vattenkostnad per kvm totalyta*	32	21	14	17	16
Fastighetslån per kvm totalyta	2 573	2 598	2 144	2 164	2 182
Skuldränta (%)	1,5	1,4	1,5	1,2	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*År 2021 innehåller efterdebitering sedan år 2015 på rörliga avgifter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 000	818 498	-917 099	-435 896	-404 497
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		96 300	-96 300		0
lanspråkstagande av föregående års resultat		-74 000	74 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-435 896	435 896	0
Årets resultat				-103 191	-103 191
Belopp vid årets utgång	130 000	840 798	-1 375 295	-103 191	-507 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 375 294
årets förlust	-103 191
	-1 478 485

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	96 300
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-81 700
i ny räkning överföres	-1 493 085
	-1 478 485

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 747 815	1 630 616
Övriga intäkter		32 973	0
Summa rörelseintäkter		1 780 788	1 630 616
Rörelsens kostnader			
Underhåll	3	-214 315	-192 676
Driftskostnader	4	-908 194	-880 557
Fastighetsavgift/skatt		-106 250	-105 050
Övriga externa kostnader		-76 540	-194 545
Övriga kostnader	5	0	-120 894
Personalkostnader	6	-87 126	-87 802
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-379 679	-379 676
Summa rörelsekostnader		-1 772 104	-1 961 200
Rörelseresultat		8 684	-330 584
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	198
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-111 876	-105 510
Summa finansiella poster		-111 876	-105 312
Resultat efter finansiella poster		-103 192	-435 896
Resultat före skatt		-103 192	-435 896
Årets resultat		-103 191	-435 896

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	5 286 223	5 660 994
Maskiner och inventarier	9	39 294	44 202
Summa materiella anläggningstillgångar		5 325 517	5 705 196
Summa anläggningstillgångar		5 325 517	5 705 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 868	17 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 757	57 009
Summa kortfristiga fordringar		79 625	74 633
<i>Kassa och bank</i>	10	1 619 244	1 466 684
Summa omsättningstillgångar		1 698 869	1 541 317
SUMMA TILLGÅNGAR		7 024 386	7 246 513

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll		840 798	818 498
Summa bundet eget kapital		970 798	948 498
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 375 294	-917 098
Årets resultat		-103 191	-435 896
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 478 485	-1 352 994
Summa eget kapital		-507 687	-404 496
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 570 853	7 024 027
Summa långfristiga skulder		4 570 853	7 024 027
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 453 174	68 324
Leverantörsskulder		194 237	141 296
Skatteskulder		6 706	14 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 103	402 496
Summa kortfristiga skulder		2 961 220	626 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 024 386	7 246 513

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-103 191	-435 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		379 679	379 676
Betald skatt		-33 028	4 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		243 460	-51 946
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-97 463	-12 645
Förändring av leverantörsskulder		170 281	47 040
Förändring av kortfristiga skulder		-95 393	58 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		220 885	40 998
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-548 401
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-548 401
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 300 000
Amortering av lån		-68 324	-61 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 324	1 238 176
Årets kassaflöde		152 561	730 773
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 466 684	735 911
Likvida medel vid årets slut		1 619 245	1 466 684

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

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

Fastighetsförbättringar	10-50 år
Elombyggnad	10-20 år
Ventilationanläggning	10 år
Hissanläggning	50 år
Tak	10 år
Stammar	30-50 år
Balkong/terrass	10 år
Inventarier	10 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på

tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 309 170	1 228 830
Hyror lokaler	426 835	381 992
Avgift andrahandsuthyrning	1 576	10 199
Överlåtelse -och pantsättningsavgifter	10 234	9 595
	1 747 815	1 630 616

Not 3 Underhåll

	2021	2020
Löpande underhåll	132 605	118 200
Planerat underhåll	81 710	74 475
	214 315	192 675

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	49 152	49 152
Uppvärmningskostnad	465 247	490 269
Vatten- och avloppsavgifter *	88 134	57 386
Elavgifter	62 023	37 849
Renhållning	54 270	53 604
Snöröjning	12 616	3 125
Förbrukningsinventarier/materiel	2 474	16 507
Fastighetsförsäkringar	87 787	86 285
TV, bredband och telefoni	86 490	86 381
	908 193	880 558

*År 2021 innehåller efterdebitering sedan år 2015 på rörliga avgifter.

Not 5 Övriga kostnader

	2021	2020
Befarade kundförluster	0	120 894
	0	120 894

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	66 510	67 000
	66 510	67 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 616	20 802
	20 616	20 802
Summa	87 126	87 802

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 507 357	11 008 069
Inköp		499 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 507 357	11 507 357
Ingående avskrivningar	-5 846 363	-5 471 598
Årets avskrivningar	-374 771	-374 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 221 134	-5 846 363
Utgående redovisat värde	5 286 223	5 660 994
Taxeringsvärden byggnader	28 236 000	28 236 000
Taxeringsvärden mark	71 553 000	71 553 000
	99 789 000	99 789 000
Varav taxeringsvärde bostäder	95 000 000	95 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	4 789 000	4 789 000
	99 789 000	99 789 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 141 000	7 141 000
	7 141 000	7 141 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 493	144 380
Inköp	0	49 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 493	193 493
Ingående avskrivningar	-149 291	-144 380
Årets avskrivningar	-4 908	-4 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 199	-149 291
Utgående redovisat värde	39 294	44 202

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 464 323	1 312 498
Handelsbanken checkkonto	150 000	150 000
Nordea	4 921	4 186
	1 619 244	1 466 684

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,68	2023-12-01	1 102 258
Stadshypotek	1,68	2023-12-01	1 327 799
Stadshypotek	1,23	3-mån	487 500
Stadshypotek	1,26	2024-06-01	1 280 500
Stadshypotek	1,35	2024-12-30	900 000
Stadshypotek	1,70	3-mån	291 640
Stadshypotek	1,70	3-mån	245 250
Stadshypotek	1,70	3-mån	1 184 080
Stadshypotek	1,70	3-mån	205 000
			7 024 027

Kortfristig del av långfristig skuld 2 453 174

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 6 682 407 kr.

Nästa års amortering 68 324 kr.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Pontus Grönberg

Patrik Holmsten

Sujit Shah

Anne Lehmann

Maria af Ekstam

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

Ess 2

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende