

# 2023

## Årsredovisning

# Brf Hugin 23





# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Hugin 23

702000-9119

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Hugin 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, lägenhetsfördelning och mark

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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 190 m<sup>2</sup>

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

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### 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.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Stambyte i en köksstam i uppgång B	2023
Renovering av Kungsbalkong mot parken	2023
Dränering	2022
Montering bryggor och räcken på taket	2020
Reliningen av källarrör	2018
Slipning av éntre + 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 1 589 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**

En av våra lokalhyresgäster sa upp sitt avtal och lämnade lokalen i april. Ny hyresgäst är Alexander Grunfeldt AB som tillträdde lokalen i september med ett treårskontrakt.

En läcka i en kallvattenledning i B-huset orsakade skador i köken i ett antal underliggande lägenheter. Föreningens försäkringsbolag ersätter skadorna med avdrag för föreningens självrisk. I samband med arbetet att återställa skadorna passade vi på att byta VA-stammarna i köken i berörda lägenheter. Ev. kommer en s k bokföringsmässig utrantering av delar av föreningens stamledningar utföras under 2024 eftersom utbyte har skett under 2023.

Föreningen avlog en medlemsansökan då personen inte hade för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten, i enlighet med föreningens stadgar. Den sökande begärde prövning av ärendet i Hyresnämnden och styrelsen anlätade en jurist från Fastighetsägarna för att bistå föreningen i ärendet. Hyresnämnden gick på föreningens yrkande och avlog medlemsansökan. Lägenheten är nu såld och köparen har antagits som medlem i föreningen.

Föreningsstämman genomfördes även detta år på traditionellt sätt i den vakanta lokalen i B-uppgången och var relativt välbesökt. Nytt för i år var lika röstetal för alla lägenheter.

Kungsbalkongen mot gatan blev äntligen renoverad med nytt ytskikt. Arbetet blev större än planerat då balkongen tidigare belagts med felaktigt ytskikt vilket först behövdes avlägsnas. Arbetet utfördes av företaget Bygg & VVS i Värmland AB. I samband med arbetet reparerade vår fastighetsskötare Larix även de skadade balkongdörrarna. Till våren 2024 kvarstår visst puts- och målningsarbete av fasaden.

Under året har flera lägenhetsöverlåtelse gjorts och vi hälsar våra nya medlemmar välkomna.

En upphandling för att fräscha upp entrén med ommålning, renovering av porten och ny matta

genomfördes. I samband med detta planeras även ett antal tekniska förbättringar göras.

Ett konto hos byggvaruhuset Bauhaus upprättades för att kunna göra inköp till fortsatt uppfräschning av gården med bland annat fler gångplattor.

Två städdagar genomfördes under året med god uppslutning från medlemmarna. Ett träd som fallit togs bort under vårstädningen och kvarglömda cyklar placerades på gården under höststädningen. Stort tack till de medlemmar som deltog i städdagarna.

Föreningens traditionella glögg genomfördes under december månad.

Då två av våra ordinarie styrelseledamöter aviserat avflyttning från föreningen aviserades en extra föreningsstämma till den 31a januari 2024.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen sade upp hyresavtalet för Peter Andersson produktion (PAP) för omförhandling av hyran. Här tar vi hjälp av Fastighetsägarna för att säkerställa att uppsägningen äger laga giltighet. Hyresgästen vägrade skriva på delgivningen vilket kan leda till en överklagan till hyresnämnden.

En extra stämma genomfördes den 31 januari för att ersätta de två styrelseledamöter som flyttat från föreningen. Fyllnadsvalen gäller till och med ordinarie stämma.

Obligatorisk radonmätning av lägenheter och lokaler påbörjades under februari.

Obligatorisk OVK-besiktning genomfördes i februari. Den blev tyvärr inte godkänd och ett antal åtgärder från såväl föreningen som boende måste genomföras enligt protokoll.

Ersättning för självrisk har erhållits med ca 34 000 kronor.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Patrik Holmsten Sujit Shah Anne Lehmann Helene Hanes Maja Arvola	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot (avgått 230619) Ledamot
Suppleant	Pontus Grönberg Jon Samuel Andersson	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning Lena Lindblad  
Revisorer extern Ess2 Redovisning & Revision AB

Styrelsens sammansättning från och med den extra föreningsstämman 2024-01-31:

Ordinarie	Patrik Holmsten	Ordförande
	Sujit Shah	Ledamot
	Maja Arvola	Ledamot
	Ida Wikander	Ledamot
	Gabriella Okano Jakobsson	Ledamot

Suppleant Pontus Grönberg

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2023-01-18.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 887	1 789	1 748	1 631	1 661
Resultat efter finansiella poster	-429	-83	-103	-436	-233
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	0,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	562	535	515	484	471
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,1	75,6	73,5	75,4	71,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	201	225	214	254
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 246	3 093	2 573	2 598	2 144
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 489	3 324	2 765	2 792	2 305
Räntekänslighet (%)	6,2	6,2	5,4	5,8	4,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	13	110	131	7	90
Skuldränta (%)	2,3	1,9	1,5	1,4	1,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

### Upplysning vid förlust

Under året uppstod en vattenläcka i en ledning för kallvatten i uppgång B med extraordinära kostnader för föreningen. I samband med reparationerna passade vi på att göra ett stambyte i köken i berörda lägenheter. Inte heller denna kostnad fanns med i budget och har påverkat resultatet negativt. Vidare har vakans i en av våra hyreslokaler påverkat intäkterna negativt. Lokalen är nu uthyrd. I vår strävan att uppnå positivt resultat har vi nödgats höja årsavgifterna med 10 procent på årsbasis för 2024. Även hyrorna för lokalhyresgästerna har höjts eller ligger i ett fall i förhandling för att höjas, dock från och med november 2024. Under 2023 har vi även haft extraordinära kostnader för juridisk hjälp i samband med en tvist samt betalat mäklararvode i samband med uthyrning av den vakanta lokalen. Föreningen kassaflöde är även detta år negativt men uppvisar en avsevärd förbättring jämfört med året innan. Sannolikt kommer årsavgifterna behöva höjas även under 2025 bland annat då ett flertal lån med låg ränta förfaller till omsättning. Vidare ser vi ständiga kraftiga höjningar av i stort sett

samtliga taxor för såväl uppvärmning som sophämtning och vatten. Lokalhyrorna regleras av index i två av våra lokaler och vi vill förhandla in en årlig höjning i vår tredje alternativt att det också blir treårigt med indexklausul.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 000	855 398	-1 493 086	-83 335	<b>-591 023</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		96 300	-96 300		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-83 335	83 335	<b>0</b>
Årets resultat				-429 408	<b>-429 408</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 000</b>	<b>951 698</b>	<b>-1 672 721</b>	<b>-429 408</b>	<b>-1 020 431</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 672 720
årets förlust	-429 408
	<b>-2 102 128</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	96 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-2 198 128
	<b>-2 102 128</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 886 550	1 789 369
Övriga intäkter		14 744	9 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 901 294</b>	<b>1 799 320</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll	3	-167 700	-159 927
Driftskostnader	4	-1 192 763	-862 535
Fastighetsavgift/skatt		-109 100	-106 300
Övriga externa kostnader		-183 430	-131 777
Personalkostnader	5	-67 050	-88 050
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-373 428	-383 065
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 093 471</b>	<b>-1 731 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-192 177</b>	<b>67 666</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 377	42
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-238 608	-151 043
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 231</b>	<b>-151 001</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-429 408</b>	<b>-83 335</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-429 408</b>	<b>-83 335</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-429 408</b>	<b>-83 335</b>

## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 7	7 518 312	7 151 297
Maskiner och inventarier	8	29 478	34 386
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 547 790</b>	<b>7 185 683</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**7 547 790                      7 185 683**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		7 917	0
Övriga fordringar		22 204	20 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 907	63 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 028</b>	<b>84 121</b>

##### *Kassa och bank*

9                      897 299                      1 050 976

#### **Summa omsättningstillgångar**

**989 327                      1 135 097**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 537 117                      8 320 780**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll		951 698	855 398
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 081 698</b>	<b>985 398</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 672 720	-1 493 085
Årets resultat		-429 408	-83 335
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-2 102 128</b>	<b>-1 576 420</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 020 430</b>	<b>-591 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 309 945	4 106 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 309 945</b>	<b>4 106 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 551 934	4 337 743
Leverantörsskulder		218 713	68 783
Övriga skulder		3 181	381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 774	398 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 247 602</b>	<b>4 805 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 537 117</b>	<b>8 320 780</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-429 408	-83 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	373 428	383 065
Betald skatt	1 423	-2 284
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-54 557</b>	<b>297 446</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-7 917	0
Förändring av kortfristiga fordringar	1 387	-8 537
Förändring av leverantörsskulder	149 931	-125 454
Förändring av kortfristiga skulder	75 338	91 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>164 182</b>	<b>254 788</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-735 535	-2 243 231
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-735 535</b>	<b>-2 243 231</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av låneskuld	417 676	1 420 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>417 676</b>	<b>1 420 176</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-153 677</b>	<b>-568 267</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 050 976	1 619 244
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>897 299</b>	<b>1 050 977</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### 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 (äkt 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.

#### **Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### **Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### **Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Skuldsättning per kvm (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### **Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### **Skuldränta (%)**

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 427 484	1 359 504
Hyror lokaler	451 556	417 837
Överlåtelse -och pantsättningsavgifter	7 510	12 028
	<b>1 886 550</b>	<b>1 789 369</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

## Not 3 Underhåll

	2023	2022
Löpande underhåll	163 484	159 927
Planerat underhåll	4 216	0
	<b>167 700</b>	<b>159 927</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	308 416	50 772
Uppvärmningskostnad	453 208	402 053
Vatten- och avloppsavgifter *	78 386	63 651
Elavgifter	60 086	83 126
Renhållning	79 749	62 217
Snöröjning	6 848	11 245
Förbrukningsinventarier/materiel	11 819	3 191
Fastighetsförsäkringar	104 101	98 125
TV, bredband och telefoni	90 150	88 156
	<b>1 192 763</b>	<b>862 536</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	50 999	66 999
	<b>50 999</b>	<b>66 999</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 051	21 051
	<b>16 051</b>	<b>21 051</b>
<b>Summa</b>	<b>67 050</b>	<b>88 050</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 750 588	11 507 357
Årets anförskaffning stammar	360 810	
Årets anförskaffning tätskikt balkonger	374 725	
Årets anförskaffning dränering		2 098 231
Årets införskaffning värmekabel		145 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 486 123</b>	<b>13 750 588</b>
Ingående avskrivningar	-6 599 291	-6 221 134
Årets avskrivningar	-368 520	-378 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 967 811</b>	<b>-6 599 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 518 312</b>	<b>7 151 297</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 910 000	32 910 000
Taxeringsvärden mark	85 644 000	85 644 000
	<b>118 554 000</b>	<b>118 554 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	114 000 000	114 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	4 554 000	4 554 000
	<b>118 554 000</b>	<b>118 554 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 500 000
	<b>8 900 000</b>	<b>8 500 000</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 493	193 493
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 493</b>	<b>193 493</b>
Ingående avskrivningar	-159 107	-154 199
Årets avskrivningar	-4 908	-4 908
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-164 015</b>	<b>-159 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 478</b>	<b>34 386</b>



## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	746 954	892 944
Handelsbanken checkkonto	150 000	150 000
Nordea	345	8 033
	<b>897 299</b>	<b>1 050 977</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,30	2028-12-01	1 078 034	1 090 146
Stadshypotek	4,30	2028-12-01	1 298 615	1 313 207
Stadshypotek	2,90	2025-04-30	477 500	482 500
Stadshypotek	1,26	2024-06-01	1 254 500	1 267 500
Stadshypotek	1,35	2024-12-30	882 000	891 000
Stadshypotek	3,90	2025-06-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	5,45	3 mån rörligt	284 280	287 960
Stadshypotek	5,45	3 mån rörligt	239 250	242 250
Stadshypotek	5,45	3 mån rörligt	1 155 200	1 169 640
Stadshypotek	5,45	3 mån rörligt	200 000	202 500
Stadshypotek	3,24	2025-04-30	492 500	497 500
Stadshypotek	5,45	3 mån rörligt	500 000	
			<b>8 861 879</b>	<b>8 444 203</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 551 934	4 337 743

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.

Om fem år beräknas långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 8 450 259 kr.

Nästa års amortering 82 324 kr.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Holmsten

Sujit Shah

Maja Arvola

Ida Wikander

Gabriella Okano Jakobsson

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

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

**PATRIK HOLMSTEN**

c862eede-a845-4fae-924b-ed8859ec4ba6 - 2024-04-23 16:16:44 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 26571332-b297-45d5-8db2-c4be281f3e31 - SE

**SUJIT SHAH**

23c0376a-ba5d-45e8-bbd8-2bb1c4fdaa92 - 2024-04-23 16:24:27 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 974cb3cd-2dff-428c-b2fe-65a03c7475bf - SE

**Maja Cecilia Kristina Arvola**

e15615a9-a38e-4a69-8c9c-6468591fa7c4 - 2024-04-23 18:07:29 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 398126d9-db49-4aee-9522-333bf976db6 - SE

**IDA WIKANDER**

68eaa419-6687-41d3-9357-290ef6da1c05 - 2024-04-25 07:19:17 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 115ac359-9425-46d9-a70b-15c3ad0388df - SE

**Anna Gabriella Okano Jakobsson**

aec59687-75a8-4dd7-ac88-40e8c1b42a42 - 2024-04-25 10:48:37 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 83170e53-86fd-4143-a8c2-aed10373750a - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

f7681889-3006-4b1b-9832-1efb954b2eff - 2024-04-25 13:37:23 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 6f4225b4-63ce-4a29-828d-cf6f088911d4 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hugin 23

Org.nr. 702000-9119

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hugin 23 för år 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hugin 23 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### *Anmärkningar*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad tid dvs. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 2024

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 12:37

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 25.04.2024 12:35

DOCUMENT ID:

BJUeMnDZ0

ENVELOPE ID:

ByBefhvZR-BJUeMnDZ0

DOCUMENT NAME:

Brf Hugin 23- RB 2023.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	Signed	25.04.2024 12:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	25.04.2024 12:36	Low	IP: 89.189.201.249

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor