

Årsredovisning

för

Brf Nya Hettebmarkshuset

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-13 under namnet St Ilian 9:1, namnändrades sedan till bostadsrättsföreningen St Ilian 9:2 för att få överensstämmelse med fastighetsbeteckningen. Nuvarande firma Bostadsrättsföreningen Nya Hettebmarkshuset och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-06. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten St Ilian 9:2, med gatuadress Vårfrugatan 2 i Enköping. Fastigheten skapades genom en 3-dimensionell fastighetsbildning. Den underliggande fastigheten har fastighetsbeteckning St Ilian 9:1. På fastigheten har det uppförts en byggnad i fyra våningar.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	9 st	355
2 rum och kök	3 st	236
3 rum och kök	11 st	1 014
4 rum och kök	11 st	1 488
Total bostadsarea uppgår till		3 093
Total tomtarea uppgår till		1 430

I föreningen finns en gemensamhetslokal, 20 kvm.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 7 juni

Gunnar Mångsbro	Ledamot
Angelica Wickström	Ledamot
Karin Algvik	Ledamot
Adam Jansson	Ledamot
Fredrik Ladenstedt	Ledamot
Johny Gånheim	Suppleant
Ulrika Miller	Suppleant
Malin Gylestam	Suppleant

För tiden 7 juni - 31 december

Gunnar Mångsbro	Ledamot
Angelica Wickström	Ledamot
Karin Algvik	Ledamot
Adam Jansson	Ledamot
Fredrik Ladenstedt	Ledamot
Johny Gånheim	Suppleant
Malin Gylestam	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:
Gunnar Mångsbro, Angelica Wickström och Karin Algvik.

Revisor

BOREV Revision AB

Extern revisor

Valberedning

Alexander Eriksson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2022-06-07.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning
Elnät och elleverantör
Vatten och värme, viss fastighetsskötsel
TV/ Bredband/ Telefoni
Städ
Renhållning
Jour, hiss
Jour och felanmälan, fastighet

Mediator Fastighetskonsult AB
E.on och Bodens Energi AB
Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB
Telia
Glans och Fresh i Sverige AB
VafabMiljö Kommunalförbund
Schindler Hiss AB
Upplands Boservice, jouravtal

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45 st (föregående år 44 st).

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
El (kWh)	21 850	21 506	22 194	23 988	34 622	40 631

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 119 667 kr, varav reparationer 48 292 kr.
Den största åtgärden under året har varit:

Kanalmiljö Mälardalen, ventilationsrengöring 55 125 kr

Verksamheten under året

Under året har:

- Nuvarande förvaltningsavtal för V/VA omförhandlat
- OVK genomförd
- Ventilationsrengöring genomförd
- Åtgärder i linje med Systematiskt brandskyddsarbete genomförts

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna höjs med 10 % från första april 2023

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 988	1 973	1 916	1 860
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-127	7	-207	-403
Balansomslutning (tkr)	70 619	70 951	71 253	71 833
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	68,5%	68,3%	68,1%	67,8%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	7 017	7 156	7 242	7 371
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	643	643	624	606
Räntekänslighet (UB bankskuld x 1%/årsavgifter)*	10,9%	11,2%	11,7%	12,2%

*En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 11,2% av årsavgiften för verksamhetsåret.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan. Avsättning görs enligt reviderad underhållsplan där investeringar som ska aktiveras har tagits bort ur beräkningsunderlaget för avsättningen.

Föreningen har under året amorterat 430 000 kr (1,9 %) av föreningens ingående skuld 2022.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år ska:

- Underhållsarbete av trapphus
- Omförhandling av ett av föreningens lån
- Delning av V/VA från övrig fastighetsförbrukning

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs under 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	50 960 000	703 444	-3 152 362	7 054
Disposition av 2021 års resultat		268 000	-230 321	-7 054
Uttag enligt stämmobeslut		-30 625		
Årets resultat				-127 424
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>50 960 000</u>	<u>940 819</u>	<u>-3 382 683</u>	<u>-127 424</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 382 683
Årets resultat	<u>-127 424</u>
	-3 510 107

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	268 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-82 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-3 696 107</u>
	-3 510 107

Ur yttre reparationsfond föreslås att medel motsvarande genomförd OVK samt ventilationsrengöring, totalt 82 000 kr, ianspråkats.

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2022	Not	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	69 147 615	4	69 932 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar	0		0
Övriga fordringar	45 477	5	7 663
Förutb. Kostnader/uppl. Intäkter	67 046	6	64 438
			72 101
Kassa och bank		1 358 833	946 286
SUMMA TILLGÅNGAR	70 618 971		70 951 249

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	50 960 000		50 960 000	
Yttre reparationsfond	940 819	51 900 819	703 444	51 663 444
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 382 683		-3 152 362	
Årets resultat	-127 424	-3 510 107	7 054	-3 145 308
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		13 483 331	7	13 683 331
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	8 220 000		7	8 450 000
Leverantörsskulder	302 464			74 182
Upplupna räntekostnader	14 161			16 581
Övriga kortfristiga skulder	0			0
Upplupna kostnader	57 736		8	52 300
Förskottsinsbetalda avgifter	150 567	8 744 928		156 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 618 971		70 951 249

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden genomsnitt 1 % årligen
Fasadmålning 4%

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	2022	2021
Hiss	55 702	24 405
Serviceavtal	1 436	1 353
Obligatoriska besiktningar	26 875	4 600
Ei	37 274	34 991
Värme, vatten, fastighetsskötsel m.m	572 806	655 680
Fastighetsskötsel, övrigt	11 877	6 467
Städ	28 350	22 221
Renhållning	44 717	37 470
Fastighetsförsäkring	51 102	48 905
Kabel-TV m.m	4 124	3 989
Revisionsarvode	13 813	12 938
Övriga förvaltningskostnader	17 947	19 732
Advokat och rättegångskostnader	76 375	0
Förbrukningsinventarier	11 375	0
SUMMA	953 773	872 751

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

	2022	2021
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	30 000	9 198
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	30 000	9 198
Sociala avgifter	8 385	2 890
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	38 385	12 088

NOT NR 4

S:t Iljan 9:2

	2022	2021
Taxeringsvärde:	61 200 000	48 000 000
Markvärde	12 200 000	10 000 000
Byggnadsvärde	49 000 000	38 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	61 200 000	48 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	61 200 000	48 000 000
Bokfört värde:	2022	2021
Byggnad	75 960 000	75 960 000
Anskaffat under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	6 237 150	5 462 403
Årets avskrivningar	774 747	774 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 011 897	6 237 150
Utgående restvärde enligt plan	68 948 103	69 722 850
Fasadmålning	262 512	262 512
Anskaffat under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	52 500	42 000
Årets avskrivningar	10 500	10 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	63 000	52 500
Utgående restvärde enligt plan	199 512	210 012
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	69 147 615	69 932 862

NOT NR 5

Övriga fordringar

	2022	2021
Skattekonto	1 196	1 195
Övriga kortfristiga fordringar	44 281	6 468
SUMMA	45 477	7 663

NOT NR 6	Förutbet. kostn./uppl.intäkter	
	2022	2021
Förutbetald försäkringspremie	57 611	55 376
Övriga förutbetalda kostnader	9 435	9 062
SUMMA	67 046	64 438

NOT NR 7	Skulder kreditinstitut			
	Räntjustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2023.12.20	2023.12.20	0,77%	8 020 000
Nordea	2024.06.19	2024.06.19	0,70%	13 683 331
SUMMA FASTIGHETSLÅN				21 703 331
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				8 020 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				200 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				8 220 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				13 483 331
Beräknad låneskuld 2027.12.31				19 503 331

NOT NR 8	Upplupna kostnader	
	2022	2021
Beräknat revisionsarvode	13 800	12 900
Beräknade styrelsearvoden	33 436	30 000
Beräknade sociala avgifter	10 500	9 400
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	57 736	52 300

NOT NR 9	Ställda säkerheter	
	2022	2021
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

NOT NR 10	Eventualförpliktelser	
	2022	2021
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Enköping 2023-05-17



Karin Algvik



Gunnar Mångsbro



Angelica Wickström



Adam Jansson



Fredrik Ladenstedt

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 25/5 - 2023



Peter Lindqvist
Revisor

BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Hettebarkshuset, org.nr 769614-7672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Hettebarkshuset för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Nya Hettemarkshuset för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed 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:

- 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.

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 grundar 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.

Uppsala den 25 maj 2023



Peter Lindqvist
Revisor