

Årsredovisning

för

Brf Nya Hettebmarkshuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 - 14 juni

Gunnar Mångsbro	Ledamot
Angelica Wickström	Ledamot
Karin Algvik	Ledamot
Mikael Mårtensson	Ledamot
Adam Jansson	Ledamot
Fredrik Ladenstedt	Suppleant
Johny Gånheim	Suppleant
Kartarina Olsson	Suppleant

För tiden 14 juni - 31 december

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

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2021-06-14.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	E.on och Bodens Energi AB
Vatten och värme, viss fastighetsskötsel	Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB
TV/ Bredband/ Telefoni	Telia
Städ	Glans och Fresh i Sverige AB
Renhållning	VafabMiljö Kommunalförbund
Jour, hiss	Schindler Hiss AB
Jour och felanmälan, fastighet	Upplands Boservice, jouravtal

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 11 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44 st (föregående år 46 st).

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
EI (kWh)	21 506	22 194	23 988	34 622	40 631	40 854

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 31 374 kr, varav reparationer 749 kr.

Den största åtgärden under året har varit:

ACJA Fastighet AB, upprättande av underhållsplan 30 625 kr.

Verksamheten under året

Under året har:

- Systematiskt brandskyddsarbete påbörjats
- Underhållsplan upprättats
- Underhållsarbete av trapphus genomfört
- Omförhandling av lån
- Utredning inför eventuell solcellsinstallation genomförd
- Uppsägning av nuvarande avtal för V/VA

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3 % från 1 april 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 973	1 916	1 860	1 819
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-207	-403	-321
Balansomslutning (tkr)	70 951	71 253	71 833	72 763
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	68,3%	68,1%	67,8%	67,5%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	7 156	7 242	7 371	7 501
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	643	624	606	588
Räntekänslighet (UB bankskuld x 1%/årsavgifter)*	11,2%	11,7%	12,2%	12,8%

*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 266 667 kr (1,2 %) av föreningens ingående skuld 2021.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år ska:

- Nuvarande avtal för V/VA omförhandlas
- Ventilationsrengöring genomförs
- OVK genomförs
- Utredning inför eventuell solcellsinstallation fortgå
- Åtgärder i linje med Systematiskt brandskyddsarbete genomförs

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	50 960 000	559 444	-2 801 518	-206 844
Disposition av 2020 års resultat		144 000	-350 844	206 844
Årets resultat				7 054
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>50 960 000</u>	<u>703 444</u>	<u>-3 152 362</u>	<u>7 054</u>

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 152 362
Årets resultat	<u>7 054</u>
	-3 145 308

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	268 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-30 625
Till balanserat resultat överföres	<u>-3 382 683</u>
	-3 145 308

RESULTATRÄKNING

	2021	Not	2020
INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Årsavgifter	1 973 238		1 915 758
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	301		63
SUMMA INTÄKTER	1 973 539		1 915 821
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-872 751	1	-840 159
Administrationskostnader	-51 284		-51 666
Fastighetsavgift	0	-924 035 2	0 -891 825
Personalkostnader		-12 088 3	-38 737
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-749		-73 658
Planerat underhåll	-30 625	-31 374	-65 375 -139 033
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnad		-785 247 4	-785 247
RÖRELSERESULTAT	220 795		60 979
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-213 741	-213 741	-267 823 -267 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	7 054		-206 844
ÅRETS RESULTAT	7 054		-206 844

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2021	Not	2020
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	69 932 862	4	70 718 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar	0		0
Övriga fordringar	7 663	5	3 942
Förutb. Kostnader/uppl. Intäkter	64 438	6	116 387
Kassa och bank	946 286		414 930
SUMMA TILLGÅNGAR	70 951 249		71 253 368

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	50 960 000		50 960 000	
Yttre reparationsfond	703 444	51 663 444	559 444	51 519 444
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 152 362		-2 801 518	
Årets resultat	7 054	-3 145 308	-206 844	-3 008 362
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		8 450 000	7	12 825 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	13 683 331		7	9 574 998
Leverantörsskulder	74 182			118 783
Upplupna räntekostnader	16 581			19 319
Övriga kortfristiga skulder	0			0
Upplupna kostnader	52 300		8	51 900
Förskottsinsbetalda avgifter	156 719	13 983 113		152 286
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		70 951 249		71 253 368

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	
	2021	2020
Hiss	24 405	7 920
Serviceavtal	1 353	1 349
Obligatoriska besiktningar	4 600	0
El	34 991	35 522
Värme, vatten, fastighetsskötsel m.m	655 680	653 724
Fastighetsskötsel, övrigt	6 467	13 508
Städ	22 221	9 674
Renhållning	37 470	37 041
Fastighetsförsäkring	48 905	46 994
Kabel-TV m.m	3 989	4 515
Revisionsarvode	12 938	12 363
Övriga förvaltningskostnader	19 732	17 549
SUMMA	872 751	840 159

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.

	2021	2020
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	9 198	29 497
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	9 198	29 497
Sociala avgifter	2 890	9 240
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	12 088	38 737

NOT NR 4

S:t Ilian 9:2

	2021	2020
Taxeringsvärde:	48 000 000	48 000 000
Markvärde	10 000 000	10 000 000
Byggnadsvärde	38 000 000	38 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	48 000 000	48 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	48 000 000	48 000 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

	2021	2020
Byggnad	75 960 000	75 960 000
Anskaffat under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	5 462 403	4 687 656
Årets avskrivningar	774 747	774 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 237 150	5 462 403
Utgående restvärde enligt plan	69 722 850	70 497 597
Fasadmålning	262 512	262 512
Anskaffat under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	42 000	31 500
Årets avskrivningar	10 500	10 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	52 500	42 000
Utgående restvärde enligt plan	210 012	220 512
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	69 932 862	70 718 109

NOT NR 5

Övriga fordringar

	2021	2020
Skattekonto	1 195	1 195
Övriga kortfristiga fordringar	6 468	2 747
SUMMA	7 663	3 942

NOT NR 6	Förutbet. kostn./uppl.intäkter	
	2021	2020
Förutbetald försäkringspremie	55 376	52 995
Övriga förutbetalda kostnader	9 062	63 392
SUMMA	64 438	116 387

NOT NR 7	Skulder kreditinstitut		
	Räntestjustering	Slutförfallodag	Skuld
Nordea	2022.01.10	2022.01.10	8 250 000
Nordea	2024.06.19	2024.06.19	13 883 331
SUMMA FASTIGHETSLÅN			22 133 331
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			8 250 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			200 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			8 450 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			13 683 331
Beräknad låneskuld 2026.12.31			19 983 331

Lån med räntestjustering 2022.01.10 belöper med räntetak, vilket innebär en premiekostnad om 26 740 kr per år.

NOT NR 8	Upplupna kostnader	
	2021	2020
Beräknat revisionsarvode	12 900	12 500
Beräknade styrelsearvoden	30 000	30 000
Beräknade sociala avgifter	9 400	9 400
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	52 300	51 900

NOT NR 9	Ställda säkerheter	
	2021	2020
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

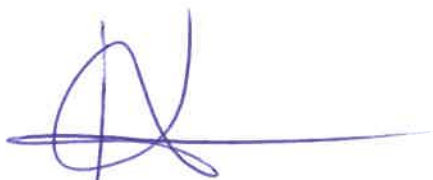
NOT NR 10	Eventualförpliktelser	
	2021	2020
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT NR 11

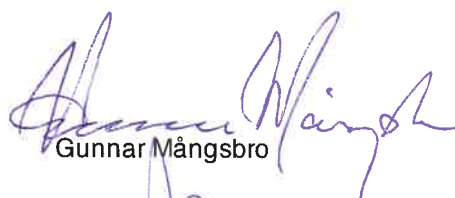
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Enköping 2022- 03 - 07



Karin Algvik



Gunnar Mångsbro



Angelica Wickström



Adam Jansson



Fredrik Ladenstedt

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2022



Tomas Ericson
Autoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hettebarnshuset för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 revisionssed 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 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 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 Hettebarnhuset för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 31 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor