

BRF HÄLLRISTNINGEN
Org nr 725000-1513

Årsredovisning för räkenskapsåret 220101 - 221231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Grundfakta om föreningen

Föreningens egendom omfattar fastigheten Hällristningen 4, som uppfördes under åren 1939/40. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Anders Wahlberg	Ordförande
Anton Behr	Vice ordförande
Lisbeth Hallendorff	Sekreterare
Oliver Skoglund	Vice sekreterare
Hans Carlsson	Kassör

Suppleanter har varit

Anja Ljuslin
Anna Hall
Alexander Andersson
Anna Kuentz

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanten Anna Kuentz.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Wahlberg, Hans Carlsson, Oliver Skoglund och Anton Behr, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ekonomibyrån Axet HB, som själva utsett suppleant.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden. Utöver sammanträdena så har styrelsen haft fortlöpande kontakt via chat.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av föreningens kassör. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har skötts av HSB Boservice samt vicevärdsfunktion som delas inom styrelsen.

Allmänt omfastigheten

Föreningen äger fastigheten Norrköping Hällristningen 4 som omfattar adresserna Trozelligatan 38-40 samt Albrektsvägen 96. Marken ägs av föreningen.

Fastgheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Besiktning av fastigheten har stadgeenligt utförts av styrelsen.

Taxeringsvärdet uppgår till 24 889 000 kr varav markvärde 9 600 000 kr.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1577 m² och den totala lokalytan uppgår till 165 m². Av lägenheterna är 8 st 3 rok, 4 st 2 rok och 22 st 1 rok.

8 lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under året.

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 48 st. 14 medlemmar har lämnat föreningen och 13 nya medlemmar har tillkommit under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större reparationer och ombyggnader gjorts. Termostatbyte på elementen har utförts i samtliga lägenheter. Installation av värmeåtervinningsaggregat har skett. Ny sandlåda och nya balkongmöbler har införskaffats. En kraftig nederbörd resulterade i vatten i källarplanet vilket krävde akut åtgärd med diverse torkutrustning.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över de senaste fem åren:

År	Åtgärd
2022	Ny styrutrustning i undercentral
2022	Nya termostater till elementen
2021	Nytt låssystem
2021	Ombyggnad av gym
2021	Spolning av avloppsstammar
2021	Ny OVK-besiktning
2020	Ny spalje vid uteplatsen
2019	Ny torktumlare i 38:an
2018	Ny tvättmaskin i 96:an
2017	Renovering av dusch och bastu i källaren
2017	Ny tvättmaskin i 38:an
2016	-

Planerade underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras fortlöpande och sträcker sig fram till 2078. Större planerade underhållsåtgärder de kommande två åren (2023 och 2024) inkluderar översyn av gården samt taket. Uppförande av miljöhus för sophantering. Översyn av belysningen i fastigheten. Byte av luftavfuktare i tvättstugan i 38:an.

Flerårsöversikt, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 161	1 119	1 119	1 121	1 121
Resultat efter finansiella poster	30	3	123	90	106
Soliditet %	10	12	15	13	12

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insats	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	316 988	138 010	66 299	824
Disposition enligt beslut av årsstämma:				
Balanseras i ny räkning			824	-824
Årets resultat				228
Belopp vid årets utgång	316 988	2 804	67 123	228

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Bolagets resultat och ställning är god, vilket framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den bransch bolaget verkar inom och bolaget antas kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	220101-221231	210101-211231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 161 058	1 119 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 161 058	1 119 129
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-566 784	-581 334
Övriga externa kostnader	3	-297 253	-294 646
Personalkostnader	4	-37 759	-32 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-149 928	-148 690
Summa rörelsekostnader		-1 051 724	-1 057 584
Rörelseresultat		109 334	61 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 148	-58 721
Summa finansiella poster		-79 106	-58 721
Resultat efter finansiella poster		30 228	2 824
Bokslutsdispositioner	5		
Avsättningar till reservfond		-30 000	-2 000
Summa bokslutsdispositioner		-30 000	-2 000
Resultat före skatt		228	824
Årets resultat		228	824

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 943 303	3 077 091
Maskiner och andra tekniska anläggningar		88 249	104 389
Summa materiella anläggningstillgångar		3 031 552	3 181 480
Summa anläggningstillgångar		3 031 552	3 181 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 010	3 730
Övriga fordringar		21 496	24 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 156	29 119
Summa kortfristiga fordringar		55 662	57 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	785 421	837 546
Summa kassa och bank		785 421	837 546
Summa omsättningstillgångar		841 083	894 611
SUMMA TILLGÅNGAR		3 872 635	4 076 091

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		316 988	316 988
Summa bundet kapital		316 988	316 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		67 123	66 299
Årets resultat		228	824
Summa fritt eget kapital		67 351	67 123
Summa eget kapital		384 339	384 111
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reservfond		2 804	138 010
Summa bokslutsdispositioner		2 804	138 010
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 187 131	3 269 379
Summa långfristiga skulder		3 187 131	3 269 379
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 303	91 546
Övriga skulder		0	-365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 057	193 410
Summa kortfristiga skulder		298 360	284 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 872 634	4 076 091

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fodringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
R.O.T. investeringar	25 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	20 år

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Nettoomsättning	221231	211231
Årsavgifter	1 015 836	979 080
Lokalhyror	58 302	56 196
Parkeringsplatser	12 000	12 000
Gruppanslutning bredband	67 320	67 320
Intäkt överlåtelse	6 000	3 000
Pantsättningsavgift	1 600	1 200
Summa	1 161 058	1 118 796
2 Driftskostnader	220101	210101
	- 221231	- 211231
El	48 075	41 411
Värme	215 377	219 116
Vatten och avlopp	51 706	81 661
Städning och renhållning	59 871	57 436
Reparation och underhåll	57 153	53 887
Sammordnad fastighetskötsel	72 100	70 832
Fastighetsskatt	54 536	51 816
Övriga fastighetskostnader	7 967	5 175
Summa	566 784	581 334
3 Övriga kostnader	221231	211231
Försäkringspremier	29 692	28 071
Styrelsearvode	69 983	68 000
Revisionsarvode	6 250	6 313
Kabel-TV avgift	42 752	41 580
Gruppanslutning bredband	69 300	69 300
Förvaltningskostnader	59 480	61 305
Övriga kostnader	19 796	20 077
Summa	297 253	294 646
4 Medelantalet anställda	220101	210101
	- 221231	- 211231
Föreningen har ingen fast anställd personal.		
Timersättning utgår till vicevärden enligt styrelsebeslut.	0	0

5 Yttre underhållsfond

221231

211231

Årets avsättning till fonden är 30 000 kr

Följande kostnader har belastat fonden under året:

Ny styrutrustning i undercentral 48 875 kr

Nya termostater till elementen 106 250 kr

Ombyggnad ventilationskanal 10 081 kr

Yttre underhållsfond

-2 804

-138 010

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6 Byggnader och mark	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden		
Mark	171 500	171 500
Byggnader	790 000	790 000
R.O.T. åtgärder	2 318 600	2 318 600
Övriga om- och tillbyggnader	2 891 543	2 891 543
Utgående anskaffningsvärden	6 171 643	6 171 643
Ingående avskrivningar	-3 094 552	-2 960 764
Årets avskrivningar	-133 788	-133 788
Utgående avskrivningar	-3 228 340	-3 094 552
Utgående redovisat värde	2 943 303	3 077 091
7 Inventarier, maskiner och installationer	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	459 342	449 262
Inköp	0	10 080
Utgående anskaffningsvärden	459 342	459 342
Ingående avskrivningar	-354 953	-340 051
Årets avskrivningar	-16 140	-14 902
Utgående avskrivningar	-371 093	-354 953
Utgående redovisat värde	88 249	104 389
8 Kassa och bank	221231	211231
Danske Bank företagskonto	737 325	789 492
Danske Bank placeringskonto	3 921	3 914
Skattekonto	632	597
ÖEB Aktiv Företagsportfölj	43 542	43 542
Summa	785 420	837 546

9 Långfristiga skulder		221231	211231
Långfristiga skulder	Ränta		
Stadshypotek	3,2 %	111 200	111 200
Stadshypotek	3,8 %	149 885	151 905
Stadshypotek	3,4 %	111 896	113 360
Stadshypotek	3,2 %	132 400	134 164
Stadshypotek	3,9 %	1 250 000	1 300 000
Stadshypotek	3,2 %	534 000	540 000
Stadshypotek	3,9 %	897 750	918 750
		3 187 131	3 269 379
10 Ställda säkerheter		221231	211231
Fastighetsinteckningar		3 847 000	3 847 000
Summa ställda säkerheter		3 847 000	3 847 000

UNDERSKRIFTER

Norrköping

Anders Wahlberg

Hans Carlsson

Anton Behr

Lisbet Hallendorff

Oliver Skoglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Ekonomiyrån Axet HB

Helena Callerholm
Auktoriserad revisor