

BRF HÄLLRISTNINGEN
Org nr 725000-1513

Årsredovisning för räkenskapsåret 210101 - 211231

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
Anna-Lena Johansson	Vice ordförande
David Alstander	Sekreterare
Anna Sparrnäs	Vice sekreterare
Hans Carlsson	Kassör

Suppleanter har varit

Lisbeth Hallendorff
Anton Behr
Alexander Andersson
Anna Kuentz

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Wahlberg, Anna-Lena Johansson, David Alstander och Hans Carlsson samt suppleanten Lisbet Hallendorff.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Wahlberg, Hans Carlsson, David Alstander och Anna-Lena Johansson, två i förening.

Revisor

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

Sammanträden

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021.

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 om fastigheten

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

Fastigheten 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 20 421 000 kr varav markvärde 9 200 000 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. Tre lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under året.

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets slut 49 st. 5 medlemmar har lämnat föreningen och 4 nya medlemmar har tillkommit under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större reparationer och ombyggnader gjorts. Nytt låssystem är installerat i portarna, Gymmet har fått nya redskap och en allmän upprustning, ny OVK-besiktning av fastighetens ventilationssystem har utförts, samtliga avloppsstammar har spolats samt översyn av taket har gjorts.

Ombyggnad och underhåll

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

År	Åtgärd
2021	Införande av portkodssystem
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	-
2015	Ny asfaltering på gården
2015	Byte av fönster i lägenheterna
2015	Ombyggnad av värmesystemet
2015	Upprustning och ommålning i trädgården

Planerade underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras fortlöpande och sträcker sig fram till 2078. Större planerade underhållsåtgärder de kommande två åren (2022 och 2023) inkluderar översyn av gården, reglercentralen för värme samt taket. Uppförande av miljöhus för sophantering.

Flerårsöversikt, kkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 119	1 119	1 121	1 121	1 117
Resultat efter finansiella poster	3	123	90	106	95
Soliditet %	12	15	13	12	10

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insats	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	316 988	339 929	65 839	460
Disposition enligt beslut av årsstämma:				
Balanseras i ny räkning			460	-460
Årets resultat				824
Belopp vid årets utgång	316 988	138 010	66 299	824

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		210101-211231	200101-201231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 118 796	1 118 596
Övriga rörelseintäkter		333	250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 119 129	1 118 846
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-581 334	-470 299
Övriga externa kostnader	3	-294 646	-278 744
Personalkostnader	4	-32 914	-34 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 690	-150 682
Summa rörelsekostnader		-1 057 584	-934 299
Rörelseresultat		61 545	184 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 721	-61 497
Summa finansiella poster		-58 721	-61 086
Resultat efter finansiella poster		2 824	123 461
Bokslutsdispositioner	5		
Avsättningar till reservfond		-2 000	-123 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 000	-123 000
Resultat före skatt		824	461
Årets resultat		824	461

BALANSRÄKNING	211231	201231	Not
---------------	--------	--------	-----

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	3 077 091	3 210 879
--------------------	---	-----------	-----------

Maskiner och andra tekniska anläggningar		104 389	109 211
--	--	---------	---------

	Not		
Summa materiella anläggningstillgångar		3 181 480	3 320 090
		3 181 480	3 320 090
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 730	1 865
Övriga fordringar		24 216	25 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 119	27 720
Summa kortfristiga fordringar		57 065	54 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	837 546	947 401
Summa kassa och bank		837 546	947 401
Summa omsättningstillgångar		894 611	1 002 222
SUMMA TILLGÅNGAR		4 076 091	4 322 312
BALANSRÄKNING		211231	201231
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		66 299	65 839
Årets resultat		824	460
Summa fritt eget kapital		67 123	66 299
Summa eget kapital		384 111	383 287
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reservfond		138 010	339 929
Summa bokslutsdispositioner		138 010	339 929

Långfristiga skulder**9**

Övriga skulder till kreditinstitut

3 269 379

3 351 627

	Not		
Summa långfristiga skulder		3 269 379	3 351 627
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 546	58 803
Övriga skulder		-365	1 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 410	187 002
Summa kortfristiga skulder		284 591	247 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 076 091	4 322 312

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

50 år **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och markanläggningar
Maskiner och andra tekniska anläggningar
R.O.T. investeringar
Övriga materiella anläggningstillgångar **1**

5 år **UPPLYSNINGAR TILL**
25 år **RESULTATRÄKNINGEN**
20 år

Nettoomsättning

211231 201231

Årsavgifter

979 080 979 080

Lokalhyror

56 196 56 196

Parkeringsplatser

12 000 12 000

Gruppanslutning bredband

67 320 67 320

Intäkt överlåtelse

3 000 2 000

Pantsättningsavgift

1 200 2 000

Summa

1 118 796 1 118 596

210101

2 Driftskostnader

200101

	- 211231	- 201231
El	41 411	39 909
Värme	219 116	172 404
Vatten och avlopp	81 661	59 436
Städning och renhållning	57 436	40 519
Reparation och underhåll	53 887	34 606
Sammordnad fastighetsskötsel	70 832	70 832
Fastighetsskatt	51 816	50 796
Övriga fastighetskostnader	5 175	1 797
Summa	581 334	470 299

3 Övriga kostnader	211231	201231
Försäkringspremier	28 071	26 815
Styrelsearvode	68 000	65 381
Revisionsarvode	6 313	6 313
Kabel-TV avgift	41 580	46 866
Gruppanslutning bredband	69 300	69 300
Förvaltningskostnader	61 305	54 125
Övriga kostnader	20 077	9 944
Summa	294 646	278 744

4 Medelantalet anställda	210101	200101
	- 211231	- 201231

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Timersättning utgår till vicevärden enligt styrelsebeslut.	0	0
--	---	---

5 Yttre underhållsfond	211231	201231
-------------------------------	--------	--------

Årets avsättning till fonden är 2 000 kr

Följande kostnader har belastat fonden under året:

Nytt låssystem 74503 kr

Ombyggnad gym 43407 kr

Ovk-besiktning 16500

Spolning av avloppsstammar 41250 kr

Upprustning av gården 16778 kr

Översyn tak 11481 kr

Yttre underhållsfond	-138 010	-339 929
----------------------	----------	----------

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6 Byggnader och mark	211231	201231
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	-2 960 764	-2 826 976
Årets avskrivningar	-133 788	
Utgående avskrivningar	-3 094 552	-2 960 764
 Utgående redovisat värde	 3 077 091	 3 210 879
 7 Inventarier, maskiner och installationer	 211231	 201231
Ingående anskaffningsvärden	449 262	449 262
Inköp	10 080	
Utgående anskaffningsvärden	459 342	449 262
Ingående avskrivningar	-340 051	-323 157
Årets avskrivningar	-14 902	
Utgående avskrivningar	-354 953	-340 051
 Utgående redovisat värde	 104 389	 109 211
 8 Kassa och bank	 211231	 201231
Danske Bank företagskonto	789 492	899 338
Danske Bank placeringskonto	3 914	3 914
Skattekonto	597	606
ÖEB Aktiv Företagsportfölj	43 542	43 542
Summa	837 546	947 401

9 Långfristiga skulder		211231	201231
Långfristiga skulder	Ränta		
Stadshypotek	1,8 %	111 200	111 200
Stadshypotek	2,1 %	151 905	155 945
Stadshypotek	2,0 %	113 360	116 288
Stadshypotek	1,8 %	134 164	137 692
Stadshypotek	1,8 %	1 300 000	1 400 000
Stadshypotek	1,8 %	540 000	552 000
Stadshypotek	1,8 %	918 750	960 750
		3 269 379	3 351 627
10 Ställda säkerheter		211231	201231
Fastighetsinteckningar		3 847 000	3 847 000
Summa ställda säkerheter		3 847 000	3 847 000

UNDERSKRIFTER

Norrköping 2022-04-28

Anders Wahlberg

Hans Carlsson

Anna-Lena Johansson

David Alstander

Alexander Andersson

Revisors påteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Ekonomibyrån Axet HB

Helena Callerholm

Auktoriserad revisor