



Styrelsen för Brf Hyllegränd

Org.nr: 745000-1156

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hyllegränd får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1938 på fastigheten Kastanjen 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 11 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	9	214
2	6	389
	15	603

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15, varvid 7 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ewa Wessman	ordförande
Christina Bengmark	styrelseledamot
Johan Jarlbrink	styrelseledamot
Elsa Olsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Kenneth Jeppson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com hem	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Clifa	teknisk förvaltning
Trygg Hansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Boende i föreningen behöver lägga till bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-12-14 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll mm

Årets utförda underhåll/investering

Montering postboxar

Övrigt under året

Byte Koddosa

Byte grind på gården

Byte av element och en del mindre vvs-service

Tidigare utfört underhåll

1997 Stammar

2005 Tak

2012 Fasader & balkonger

Framtida underhåll

2021 Fasad, balkongfästen och friskluftsintag

2021 Ventilationskontroll (OVK)

2021 Spolning av avloppsledningar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 832 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade under året att höja avgifterna med 3% från 2020-10-01.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	29

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	508	501	501	501
Resultat efter finansiella poster, tkr	-96	24	75	107
Eget kapital, tkr	163	259	235	160
Taxeringsvärde, tkr	9 468	9 468	8 900	8 900
-varav byggnad, tkr	4 596	4 596	4 376	4 376
Soliditet	8%	12%	10%	7%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	832	826	826	826
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 126	3 223	3 309	3 401
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	21%	22%	23%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 558	45 404	166 551	24 386	258 899
Balanseras i ny räkning			24 386	-24 386	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		30 000	-30 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-95 772	-95 772
Belopp vid årets utgång	22 558	75 404	160 937	-95 772	163 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	190 937
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-30 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	-95 772
Summa till stämmans förfogande	65 165

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	65 165
-------------------------	--------

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	508 455	501 352
Summa rörelseintäkter		508 455	501 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-347 214	-290 813
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 288	-65 513
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-37 856	-36 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 599	-57 349
Summa rörelsekostnader		-573 958	-450 386
Rörelseresultat		-65 503	50 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 302	-26 661
Summa finansiella poster		-30 269	-26 580
Årets resultat		-95 772	24 386

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	1 517 623	1 574 972
Inventarier och installationer	Not 7	23 648	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 541 271	1 574 972

Summa anläggningstillgångar

1 541 271	1 574 972
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 250	0
Övriga kortfristiga fordringar		320	321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	14 903	16 403
Summa kortfristiga fordringar		20 473	16 724

Kassa och bank

Kassa		172	1 117
Bank	Not 9	570 362	693 248
Summa kassa och bank		570 534	694 365

Summa omsättningstillgångar

591 007	711 089
----------------	----------------

Summa tillgångar

2 132 278	2 286 061
------------------	------------------



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 558	22 558
Fond för yttre underhåll	75 404	45 404
Summa bundet eget kapital	97 962	67 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	160 937	166 551
Årets resultat	-95 772	24 386
Summa fritt eget kapital	65 165	190 937

Summa eget kapital**163 127 258 899**

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 885 073	1 943 658
Leverantörsskulder		23 842	38 684
Aktuell skatteskuld		1 614	886
Övriga kortfristiga skulder		180	2 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	58 442	41 382
Summa kortfristiga skulder		1 969 151	2 027 162

Summa skulder**1 969 151 2 027 162****Summa eget kapital och skulder****2 132 278 2 286 061**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 809 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	501 831	498 096
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 624	3 256
		508 455	501 352
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-37 181	-29 987
	El	-18 962	-16 863
	Uppvärmning	-98 238	-96 906
	Vatten	-20 552	-19 964
	Renhållning	-20 585	-20 340
	TV, bredband, iptelefoni	-12 693	-12 590
	Serviceavtal	-3 885	0
	Förvaltningskostnader	-97 494	-57 844
	Försäkringar	-15 577	-15 861
	Fastighetsskatt	-20 006	-19 278
	Övriga driftskostnader	-2 041	-1 180
		-347 214	-290 813
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-3 670	-3 556
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 340	-3 931
	Konsulter	-118 278	-58 025
		-130 288	-65 513
Not 5 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-27 000	-25 000
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-7 356	-8 212
		-37 856	-36 712



Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2057

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 372 438

4 372 438

Ingående anskaffningsvärde mark

12 000

12 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 384 438

4 384 438

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 809 466

-2 752 117

Årets avskrivningar byggnader

-57 349

-57 349

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 866 815

-2 809 466

Utgående redovisat värde

1 517 623

1 574 972

Redovisade värden byggnader

1 505 623

1 562 972

Redovisade värden mark

12 000

12 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1938

4 596 000

4 872 000

9 468 000

9 468 000

4 596 000

4 872 000

9 468 000

9 468 000

Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckning

2 557 000

2 557 000

Summa ställda säkerheter

2 557 000

2 557 000

Not 7 Inventarier och installationer

Årets investeringar

24 898

0

Utgående anskaffningsvärden

24 898

0

Årets avskrivningar

-1 250

0

Utgående avskrivningar

-1 250

0

Utgående redovisat värde

23 648

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem-tjugo år.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

11 712

13 234

Förutbetald kabel-TV och bredband

3 191

3 169

14 903

16 403

Not 9 Bank

Handelsbanken

570 362

693 248

570 362

693 248



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	1,27%	obundet	1 200 000	0
Swedbank hypotek	1,64%	obundet	109 802	42 000
Swedbank hypotek	1,03%	obundet	275 271	9 951
Swedbank hypotek	1,03%	obundet	300 000	0
			1 885 073	51 951

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Obundna lån räknas som kortfristig del **1 885 073**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 885 073**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 207 804

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 625 318

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	16 651	0
Upplupna räntekostnader	2 772	3 805
Förutbetalda årsavgifter och hyror	39 019	37 577
	58 442	41 382

Lund 2021- 02 -23

Ewa Wessman
Ewa Wessman

Christina Bengmark
Christina Bengmark

Johan Jarlbrink
Johan Jarlbrink

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- 03 -28

Kenneth Jeppson
Kenneth Jeppson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Hyllegränd Organisationsnummer 745000-1156

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hyllegränd.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Hyllegränd för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

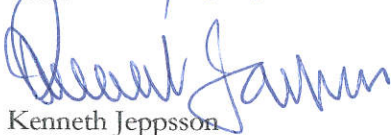
Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad

28/3 2021



Kenneth Jeppsson