

# 2024

## Årsredovisning

### Brf Hugin 23



**CASTOR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.

Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Hugin 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Hugin 23, bebyggdes 1926. Föreningen registrerades 1929-01-01. Fastigheten är belägen på Tre liljor 5 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 13 st | 1 rum och kök |
| 19 st | 2 rum och kök |
| 8 st  | 3 rum och kök |

Total bostadsyta: 2 540 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 190 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen finns tvättstuga, cykelförråd och torkvind.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall, lokalvård av Mickes fönsterputs och städ AB, teknisk förvaltning genom Larix AB samt avtal för snöskottning med Dimson AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2033.

### Utförda underhållsåtgärder

### År

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Renovering av kungsbalkongerna mot gården | 2024 |
| Renovering Entré                          | 2024 |
| Stambyte i en köksstam i uppgång B        | 2023 |
| Renovering av Kungsbalkong mot parken     | 2023 |
| Dränering                                 | 2022 |
| Byte undercentral värme                   | 2020 |
| Montering bryggor och räcken på taket     | 2020 |
| Reliningen av källarrör                   | 2018 |
| Slipning av entre + trappuppgångar        | 2016 |
| Renovering av hissmaskinsrum              | 2016 |
| Upprustning av innerträdgård              | 2016 |
| Renovering av lokal 120 kvm               | 2015 |
| Renovering av lokal 35 kvm                | 2014 |
| Målning av fönster                        | 2013 |
| Målning av yttertak                       | 2012 |

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av våra lokalhyresgäster, Peter Andersson produktion (PAP), blev uppsagd för hyresförhandling och valde att lämna lokalen vid uppsägningstidens utgång. Hyresgästen återkom under december och önskade att tillfälligt förlänga sin hyresperiod. Förhandlingar pågick vid räkenskapsårets slut.

Vår entré fick en efterlängtd uppräschning. Väggarna fick ny dekor i 1920-talets anda och samtliga dörrar och övriga träpartier renoverades. Vidare tvättades dekormålningarna i tak och trapphus med renoveringssvamp och en dörrautomatik installerades. Ny skrapmatta och gångmatta lades också in.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes utan att bli godkänd. Ett stort antal tvingande åtgärder för att förbättra framför allt lägenhetsventilationen genomfördes. Dessa anmärkningar kvarstod från tidigare OVK. OVK har efter dessa åtgärder godkänts.

Radonmätning genomfördes i ett antal av fastställda kriterier utvalda lägenheter. Alla mätningar visade låga värden och inget av de uppmätta värdena var i närheten av riskvärdet.

Bägge de fasta balkongerna mot gården renoverades med nya ytskikt och nya plåtarbeten.

Hissen i B-uppgången fick en ny bärkabel efter att fått anmärkning på den årliga besiktningen.

Ett antal ytterdörrar har bytts ut mot säkerhetsdörrar i lägenheter. Dessa bekostas av

medlemmarna och är tillverkade i samma stil som de dörrar de ersätter.

Föreningsstämman genomfördes även detta år på traditionellt sätt, denna gång i entrén. Stämman var relativt välbesökt antingen personligen eller genom ombud.

Under året har flera lägenhetsöverlåtelse gjorts och vi hälsar våra nya medlemmar välkomna.

Två städdagar genomfördes under året med god uppslutning från medlemmarna. Ett träd som skadats av snö och is bedömdes vara en risk och togs bort av en extern firma. Stort tack till de medlemmar som deltog i städdagarna.

Styrelsen har under året haft elva protokollförda möten. Utöver dessa har styrelsen haft konversation via mail och WhatsApp mellan mötena.

Föreningens traditionella glögg genomfördes under december månad.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett nytt ettåringt hyresavtal träffades med Peter Andersson produktion för lokal 43. Kontraktet gäller till och med den 31a oktober och är utvidgat med att omfatta butiksverksamhet.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsens sammansättning från och med den ordinarie föreningsstämman 2024-05-14:

|           |                           |            |
|-----------|---------------------------|------------|
| Ordinarie | Patrik Holmsten           | Ordförande |
|           | Sujit Shah                | Ledamot    |
|           | Maja Arvola               | Ledamot    |
|           | Ida Wikander              | Ledamot    |
|           | Gabriella Okano Jakobsson | Ledamot    |

Suppleant Pontus Grönberg

Valberedning Patrik Nordgren  
Fredrik Ylfors

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2023-01-18.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 086       | 1 887       | 1 789       | 1 748       | 1 631       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -426        | -429        | -83         | -103        | -436        |
| Soliditet (%)                                           | neg         | neg         | neg         | neg         | neg         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 617         | 562         | 535         | 515         | 484         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 73,9        | 75,1        | 75,6        | 73,5        | 75,4        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 244         | 217         | 201         | 225         | 214         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 546       | 3 246       | 3 093       | 2 573       | 2 598       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 811       | 3 489       | 3 324       | 2 765       | 2 792       |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6,2         | 6,2         | 6,2         | 5,4         | 5,8         |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 75          | 13          | 110         | 131         | 7           |
| Skuldränta (%)                                          | 3,5         | 2,3         | 1,9         | 1,5         | 1,4         |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*År 2021 innehåller efterdebitering sedan år 2015 på rörliga avgifter.

### Upplysning vid förlust

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) uppdagades brister i tidigare utförd OVK. Då förhållandena i byggnaden inte ändrats sedan denna senast genomfördes budgeterades inte för mer än själva kontrollen. Uppdagade brister i tidigare OVK har nu åtgärdats till en väsentlig kostnad.

I samband med den årliga hissbesiktningen uppvisade kablarna i den för några år sedan renoverade hissen i B-uppgången sådana brister att de måste ersättas. Inte heller detta fanns med i årets budget.

Vad däremot gäller de aviserade och budgeterade kostnadshöjningarna för fjärrvärme, vatten och sophämtning täckes dessa av årets budget. Elkostnaden steg mer än förväntat beroende på ett misstag i samband med service av värmekablarna i häng- och stuprännor. En överenskommelse träffades med leverantören om att grundavtalet för snöskottningsjour är fritt i tre år framåt.

### Förändringar i eget kapital

|                                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                       | 130 000              | 951 698                     | -1 672 721             | -429 408          | <b>-1 020 431</b> |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll enligt<br>stadgar |                      | 96 000                      | -96 000                |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat:                 |                      |                             | -429 408               | 429 408           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                                |                      |                             |                        | -392 255          | <b>-392 255</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                            | <b>130 000</b>       | <b>1 047 698</b>            | <b>-2 198 129</b>      | <b>-392 255</b>   | <b>-1 412 686</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 198 128        |
| årets förlust    | -392 255          |
|                  | <b>-2 590 383</b> |

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                        |                   |
| avsättning till yttre underhållsfond    | 96 000            |
| ianspråktagande av yttre underhållsfond | -239 001          |
| i ny räkning överföres                  | -2 447 382        |
|                                         | <b>-2 590 383</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                        |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                  | 2   | 2 086 208                 | 1 886 550                 |
| Övriga intäkter                                                  |     | 33 769                    | 14 744                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                     |     | <b>2 119 977</b>          | <b>1 901 294</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                       |     |                           |                           |
| Underhåll                                                        | 3   | -340 714                  | -167 700                  |
| Driftskostnader                                                  | 4   | -1 125 948                | -1 192 763                |
| Fastighetsavgift/skatt                                           |     | -110 740                  | -109 100                  |
| Övriga externa kostnader                                         |     | -96 672                   | -183 430                  |
| Personalkostnader                                                | 5   | -84 924                   | -67 050                   |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -390 742                  | -373 428                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                    |     | <b>-2 149 740</b>         | <b>-2 093 471</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                           |     | <b>-29 763</b>            | <b>-192 177</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                          |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                        |     | 1 483                     | 1 377                     |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter                |     | -363 975                  | -238 608                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                  |     | <b>-362 492</b>           | <b>-237 231</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                         |     | <b>-392 255</b>           | <b>-429 408</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       |     | <b>-392 255</b>           | <b>-429 408</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                            |     | <b>-392 255</b>           | <b>-429 408</b>           |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### **Materiella anläggningstillgångar**

|                                               |      |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | 6, 7 | 7 862 954        | 7 518 312        |
| Maskiner och inventarier                      | 8    | 24 570           | 29 478           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>7 887 524</b> | <b>7 547 790</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**7 887 524**

**7 547 790**

#### Omsättningstillgångar

##### **Kortfristiga fordringar**

|                                              |  |               |               |
|----------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |  | 0             | 7 917         |
| Övriga fordringar                            |  | 23 687        | 22 204        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 65 066        | 61 907        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>88 753</b> | <b>92 028</b> |

##### **Kassa och bank**

9

887 584

897 299

#### **Summa omsättningstillgångar**

**976 337**

**989 327**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 863 861**

**8 537 117**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

130 000

130 000

Fond för yttre underhåll

1 047 698

951 698

**Summa bundet eget kapital**

**1 177 698**

**1 081 698**

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-2 198 128

-1 672 720

Årets resultat

-392 255

-429 408

**Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust**

**-2 590 383**

**-2 102 128**

**Summa eget kapital**

**-1 412 685**

**-1 020 430**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

3 551 741

4 309 945

**Summa långfristiga skulder**

**3 551 741**

**4 309 945**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

6 127 814

4 551 934

Leverantörsskulder

85 264

218 713

Övriga skulder

4 821

3 181

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

506 906

473 774

**Summa kortfristiga skulder**

**6 724 805**

**5 247 602**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 863 861**

**8 537 117**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -392 255 | -429 408 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 390 742  | 373 428  |
| Betald skatt                                        | 157      | 1 423    |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 356                      -54 557

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | 7 917          | -7 917         |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -3 159         | 1 387          |
| Förändring av leverantörsskulder                | -133 449       | 149 931        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 33 132         | 75 338         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-96 915</b> | <b>164 182</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -730 476        | -735 535        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-730 476</b> | <b>-735 535</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av låneskuld                          | 817 676        | 417 676        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>817 676</b> | <b>417 676</b> |

### Årets kassaflöde

-9 715                      -153 677

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början      | 897 299        | 1 050 976      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>887 584</b> | <b>897 299</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Materiella anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Fastighetsförbättringar | 10-50 år |
| Elombyggnad             | 10-20 år |
| Ventilationanläggning   | 10 år    |
| Hissanläggning          | 50 år    |
| Tak                     | 10 år    |
| Stammar                 | 30-50 år |
| Balkong/terrass         | 10-50 år |
| Inventarier             | 10 år    |

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### **Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### **Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Skuldsättning per kvm (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### **Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### **Skuldränta (%)**

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

## Not 2 Nettoomsättning

|                                          | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                              | 1 567 301        | 1 427 484        |
| Hyror lokaler                            | 510 886          | 451 556          |
| Överlåtelse -och pantsättningsavgifter   | 8 021            | 7 510            |
|                                          | <b>2 086 208</b> | <b>1 886 550</b> |

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

## Not 3 Underhåll

|                    | 2024           | 2023           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll  | 101 713        | 163 484        |
| Planerat underhåll | 239 001        | 4 216          |
|                    | <b>340 714</b> | <b>167 700</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                         | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/ städning entreprenad | 150 052          | 308 416          |
| Uppvärmningskostnad                     | 493 794          | 453 208          |
| Vatten- och avloppsavgifter *           | 97 979           | 78 386           |
| Elavgifter                              | 74 948           | 60 085           |
| Renhållning                             | 91 479           | 79 749           |
| Snöröjning                              | 0                | 6 848            |
| Förbrukningsinventarier/materiel        | 6 924            | 11 819           |
| Fastighetsförsäkringar                  | 116 480          | 104 101          |
| TV, bredband och telefoni               | 94 292           | 90 150           |
|                                         | <b>1 125 948</b> | <b>1 192 762</b> |

## Not 5 Personalkostnader

|                                              | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>          |               |               |
| Styrelsearvode                               | 67 000        | 50 999        |
|                                              | <b>67 000</b> | <b>50 999</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                     |               |               |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 17 924        | 16 051        |
|                                              | <b>17 924</b> | <b>16 051</b> |
| <b>Summa</b>                                 | <b>84 924</b> | <b>67 050</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 486 123         | 13 750 588         |
| Årets anförskaffning stammar                    |                    | 360 810            |
| Årets anförskaffning tätskikt balkonger         | 112 100            | 374 725            |
| Årets anförskaffning Entré förbättring          | 618 376            |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 216 599</b>  | <b>14 486 123</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 967 811         | -6 599 291         |
| Årets avskrivningar                             | -385 834           | -368 520           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 353 645</b>  | <b>-6 967 811</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 862 954</b>   | <b>7 518 312</b>   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 32 910 000         | 32 910 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 85 644 000         | 85 644 000         |
|                                                 | <b>118 554 000</b> | <b>118 554 000</b> |
| Varav taxeringsvärde bostäder                   | 114 000 000        | 114 000 000        |
| Varav taxeringsvärde lokaler                    | 4 554 000          | 4 554 000          |
|                                                 | <b>118 554 000</b> | <b>118 554 000</b> |

## Not 7 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 740 000        | 8 900 000        |
|                        | <b>9 740 000</b> | <b>8 900 000</b> |

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 193 493         | 193 493         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>193 493</b>  | <b>193 493</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -164 015        | -159 107        |
| Årets avskrivningar                             | -4 908          | -4 908          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-168 923</b> | <b>-164 015</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>24 570</b>   | <b>29 478</b>   |

## Not 9 Kassa och bank

|                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Nordea                    | 418 030        | 345            |
| Handelsbanken checkkonto  | 150 000        | 150 000        |
| Handelsbanken Affärskonto | 319 555        | 746 954        |
|                           | <b>887 585</b> | <b>897 299</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 2,90           | 2025-04-30                | 472 500                  |
| Stadshypotek                         | 3,24           | 2025-04-30                | 487 500                  |
| Stadshypotek                         | 3,90           | 2025-06-01                | 1 000 000                |
| Stadshypotek                         | 3,60           | 3 mån rörligt             | 280 600                  |
| Stadshypotek                         | 3,60           | 3 mån rörligt             | 500 000                  |
| Stadshypotek                         | 4,30           | 2028-12-01                | 1 065 922                |
| Stadshypotek                         | 4,30           | 2028-12-01                | 1 284 023                |
| Stadshypotek                         | 3,60           | 3 mån rörligt             | 236 250                  |
| Stadshypotek                         | 3,60           | 3 mån rörligt             | 900 000                  |
| Stadshypotek                         | 4,01           | 2028-06-01                | 1 241 500                |
| Stadshypotek                         | 3,60           | 3 mån rörligt             | 1 140 760                |
| Stadshypotek                         | 3,40           | 3 mån rörligt             | 197 500                  |
| Stadshypotek                         | 3,20           | 2025-12-30                | 873 000                  |
|                                      |                |                           | <b>9 679 555</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 6 127 814                |

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas långfristiga skulder till kreditinstitut uppgå till 9 267 935 kr.

Nästa års amortering 82 324 kr.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Holmsten

Sujit Shah

Maja Arvola

Ida Wikander

Gabriella Okano Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

PATRIK HOLMSTEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   Brf Hugin 23

2631f453-b8ab-437a-a88f-3ab37353e2c4 - 2025-04-23 17:36:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a386e09a-c665-4ed8-b1f8-65276a206c82 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SUJIT SHAH

be35ad38-9f58-48d0-811d-55c8789f4cdc - 2025-04-23 17:53:40 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 27b74b3f-1e17-4f90-bd8e-ff6293a8ecad - SE

Maja Cecilia Kristina Arvola

cdc6dd6b-6cb3-458e-8c2d-53870f4a9828 - 2025-04-23 18:40:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6691b109-7d26-4e58-90d6-adba5e60abb7 - SE

IDA WIKANDER

ef0b149b-b3f3-424e-8bcf-b1a1edefee17 - 2025-04-23 19:33:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c58bd7b3-a251-4fcf-aa95-dd1d12814745 - SE

Anna Gabriella Okano Jakobsson

8768ba21-6d13-43dd-b561-65966511f8eb - 2025-04-24 07:52:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6e9d1a54-550f-4f5d-8aae-78a3d9482b0c - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:   ess2 redovisning & revision AB

d3b5cab4-1897-40fb-ad52-8e11d14711ad - 2025-04-24 08:47:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d4bf537c-ee68-4772-9431-fa832cb7060c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

|                   |                      |                     |                         |                              |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuutus       | ställningsfullmakt  | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmitatekningsrätt | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare          | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hugin 23

Org.nr. 702000-9119

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hugin 23 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hugin 23 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 07:47

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 24.04.2025 07:46

DOCUMENT ID:

rJbX4x8Dygl

ENVELOPE ID:

rym4gIPJel-rJbX4x8Dygl

DOCUMENT NAME:

Brf Hugin 23 Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOANNA KRISTIN ULIN |  Signed | 24.04.2025 07:47 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) |
| joanna.ulin@ess2.se    | Authenticated                                                                            | 24.04.2025 07:47 | Low    | IP: 89.189.201.248               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor