



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gatan i Härryda med säte i Härryda org.nr. 752000-0618 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hulebäck 1:20	1958-10-28	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	110
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3791
21	garageplatser	0
46	p-platser	0
Totalt 139 objekt		3901

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 58 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härryda Hulebäck GA: 24	G:A		72 / 100	Anläggning för sophantering
Härryda Hulebäck GA: 25	G:A		72 / 100	Väg
Härryda Hulebäck S:1 3	Samfällighet		4/135	Bäck
Härryda Hulebäck S:1 5	Samfällighet		4/135	Bäck
Härryda Hulebäck S:2 0	Samfällighet		4/135	Väg

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Peltomäki	Ordförande	2020-11-30	
Ingrid Bexell-Hultén	Ledamot	2020-02-07	
Teresa Gani Diaz	Ledamot	2021-12-11	
Emelie Andreasson	Ledamot	2021-12-11	
Mikael Renardsson	Ledamot	2021-12-11	
Jonas Janhäll	Ledamot	2020-11-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Andreasson och Mikael Renardsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Peltomäki, Emelie Andreasson, Mikael Renardsson och Jonas Janhäll.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lillemor Nordin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Cecilia Elmquist (sammankallande), Carita Henriksson och Mattias Bengtsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-16. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-03-22.

Under räkenskapsåret har årsavgifterna bibehållits på samma nivå och uppgår i genomsnitt till 812 kr/kvm

Efter räkenskapsåret utgång är årsavgifterna oförändrade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes under maj, resultatet blev godkänt
2022	Hyr ut lokalen i hus 20B till en vävförening
2022	Sett över skyddsrummen
2022	Skapat en Facebook-grupp till medlemmarna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Byta balkongdörr och fönster på alla lägenheter
2022-2023	Måla om fönsterna på entréplan på hus 18 och 20
2022-2023	Måla om golvet i cykelrummet i hus 20A
2022	Uppdatera hemsidan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	361	360	388	460	376
Skuldsättning, kr/kvm	2 164	2 242	2 834	3 265	3 354
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	188	184	181	159	159
Driftskostnad, kr/kvm	448	434	383	330	388
Årsavgifter, kr/kvm	812	812	812	812	812
Totala intäkter, kr/kvm	921	919	903	942	920
Nettoomsättning, tkr	3 581	3 577	3 512	3 663	3 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	708	-1 318	572	690	829
Soliditet, %	38	34	35	30	27

I nyckeltalen Energikostnad och Driftskostnad är elintäkterna borträknade för att nyckeltalen ska spegla föreningens gemensamma kostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det

viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 970	0	0	186 970
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	177 300	0	0	177 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	151 802	0	537 510	689 312
S:a bundet eget kapital, kr	516 072	0	537 510	1 053 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 691 512	-1 317 743	-537 510	3 836 260
Årets resultat, kr	-1 317 743	1 317 743	707 672	707 672
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 373 769	0	170 162	4 543 932
S:a eget kapital, kr	4 889 841	0	707 672	5 597 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 720 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 490 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 373 770
Årets resultat, kr	707 672
Reservation till underhållsfond, kr	-720 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 543 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 543 932

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter