
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Hovs Backe i Växjö
Org nr: 769619-5002



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hovs Backe i Växjö
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 2 109 tkr bättre än föregående år och beror på minskade kostnader för underhåll.

Räntekostnaderna har minskat med 2 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 297% till 426%.

I resultatet ingår avskrivningar med 471 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gemini 1 och 2 på Östra Lugnet i Växjö. På fastigheten har uppförts 34 fristående hus. Inflyttning skedde i juni och oktober 2010.

Föreningen är försäkrad hos Trygg-Hansa där allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring ingår. Medlemmarna ansvarar för sin hemförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	20	34

Total tomtarea	15 470 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 756 m ²
Total bostadsarea	2 756 m ²
Årets taxeringsvärde	77 871 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 870 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 361 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 436 tkr (158 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 334 tkr (121 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder	2018	Byte värmepårlare
Huskropp	2020	Målning



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Fälth	Ordförande	2022
Henrik Johansson	Vice ordförande	2022
Monica Ekman	Sekreterare	2022
Jaakko Pulkkinen	Ledamot	2023
Magnus Johansson	Ledamot	2023
Pär Bolander	Ledamot	2022
Eric Jonasson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Johansson	Suppleant	2022
Carina Machholm	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2022
Torbjörn Carlsnäs	Revisorssuppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Fälth (Sammanställande)	2022
Jessica Cedervall	2022
Ove Zachrisson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

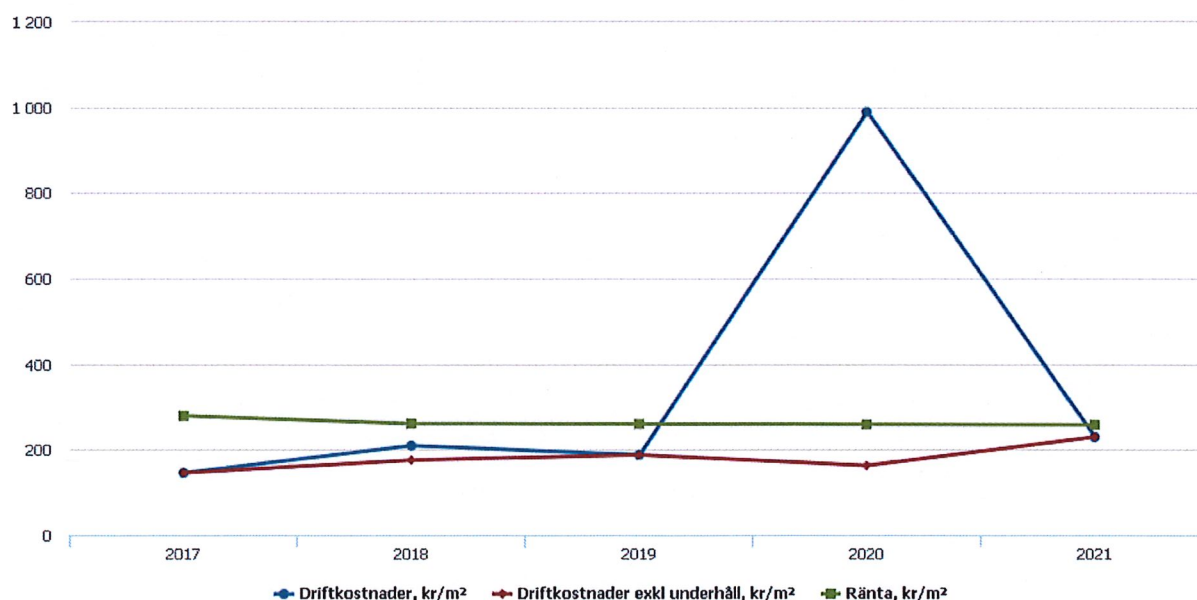
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 111	2 098	2 065	2 030	1 993
Årets resultat	183	-1 926	232	162	226
Resultat exklusive avskrivningar	654	-1 455	703	633	697
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	320	-1 789	453	383	447
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	121	91	91	91
Balansomslutning	68 528	68 615	70 579	70 339	70 299
Soliditet %	58	57	58	58	58
Likviditet %	426	297	507	483	397
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	719	698	684	671
Driftkostnader, kr/m ²	230	989	205	210	155
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	230	163	205	176	146
Ränta, kr/m ²	258	259	260	261	279
Underhållsfond, kr/m ²	121	0	397	306	249
Lån, kr/m ²	10 316	10 352	10 388	10 425	10 460



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 420 000	0	1 830 133	-1 925 923
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 925 923	1 925 923
Reservering underhållsfond		334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				182 605
Vid årets slut	39 420 000	334 000	-429 790	182 605

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-95 790
Årets resultat	182 605
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-334 000
Summa	-247 185

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 247 185**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 111 074	2 098 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 014	6 466
Summa rörelseintäkter		2 119 088	2 104 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-635 173	-2 724 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 599	-111 726
Personalkostnader	Not 6	-14 777	-15 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-471 126	-471 126
Summa rörelsekostnader		-1 230 675	-3 323 444
Rörelseresultat		888 413	-1 218 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 596	6 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-711 404	-713 755
Summa finansiella poster		-705 808	-707 379
Resultat efter finansiella poster		182 605	-1 925 923
Årets resultat		182 605	-1 925 923

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 587 107	66 058 234
Summa materiella anläggningstillgångar		65 587 107	66 058 234
Summa anläggningstillgångar		65 587 107	66 058 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	4 730	139 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 736	44 017
Summa kortfristiga fordringar		49 466	183 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 891 058	2 373 092
Summa kassa och bank		2 891 058	2 373 092
Summa omsättningstillgångar		2 940 524	2 556 420
Summa tillgångar		68 527 631	68 614 653



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 420 000	39 420 000
Fond för yttre underhåll		334 000	0
Summa bundet eget kapital		39 754 000	39 420 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-429 790	1 830 133
Årets resultat		182 605	-1 925 923
Summa fritt eget kapital		-247 185	-95 790
Summa eget kapital		39 506 815	39 324 210
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 330 000	28 430 000
Summa långfristiga skulder		28 330 000	28 430 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 15	62 037	148 471
Skatteskulder	Not 16	166 071	278 766
Övriga skulder	Not 17	5 937	2 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	356 771	330 504
Summa kortfristiga skulder		690 816	860 443
Summa eget kapital och skulder		68 527 631	68 614 653



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 981 512	1 981 512
Vattenavgifter*	129 562	116 922
Summa nettoomsättning	2 111 074	2 098 434

*Redovisas exkl. moms fr:o.m. 7/1 föregående år pga. ny lag gällande momsregistrering vid IMD.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	8 082	6 347
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	-69	120
Summa övriga rörelseintäkter	8 014	6 466

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll (fg år målning)	0	-2 275 408
Reparationer	-75 373	-41 169
Fastighetsavgift och fastighetskatt (hel fastighetsavgift fr:o.m. 2021)	-289 782	-141 933
Försäkringspremier	-27 413	-26 541
Kabel- och digital-TV	-51 000	-51 000
Serviceavtal	-33 150	-33 150
Obligatoriska besiktningar	0	-4 594
Snö- och halkbekämpning	-28 359	-4 294
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 406
Vatten	-118 421	-138 184
Fastighetsel	-11 675	-6 941
Summa driftskostnader	-635 173	-2 724 620

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 530	-89 351
IT-kostnader	-1 826	-1 320
Arvode, yrkesrevisorer	-8 383	-8 438
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 378	-8 003
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-571	-2 704
Summa övriga externa kostnader	-109 599	-111 726

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-2 250	-1 500
Sammanträdesarvoden	-10 375	-8 585
Övriga ersättningar	0	-3 607
Sociala kostnader	-2 152	-2 280
Summa personalkostnader	-14 777	-15 972

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-469 439	-469 439
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 688	-1 688
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-471 126	-471 126

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ränteintäkter	5 596	6 376
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 596	6 376

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-709 956	-712 375
Övriga räntekostnader	-1 448	-1 380
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-711 404	-713 755



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 450 000	56 618 750
Mark	13 000 000	13 000 000
Standardförbättringar	168 750	
	69 618 750	69 618 750
Omklassificeringar		
Omklassificeringar byggnad	0	-168 750
Omklassificeringar standardförbättring	0	168 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 618 750	69 618 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 557 141	-3 089 390
Standardförbättringar	-3 375	0
	-3 560 516	-3 089 390
Omklassificeringar avskrivningar		
Omklassificeringar byggnad	0	-1 688
Omklassificeringar standardförbättring	0	1 688
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-469 438	-469 438
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 688	-1 688
	-471 126	-471 126
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 031 643	-3 560 516
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 587 107	66 058 234
Varav		
Byggnader	52 423 420	52 892 859
Mark	13 000 000	13 000 000
Standardförbättringar	163 688	165 375
	77 871 000	71 870 000
Taxeringsvärden	77 871 000	71 870 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 693 000</i>	<i>48 920 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 178 000</i>	<i>20 950 000</i>



Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 046	733
Momsfordringar	3 684	0
Andra kortfristiga fordringar	0	138 577
Summa övriga fordringar	4 730	139 310

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 242	8 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 744	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 750	12 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 736	44 017

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 870 927	1 865 331
Transaktionskonto	1 020 131	507 761
Summa kassa och bank	2 891 058	2 373 092

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	28 430 000	28 530 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 330 000	28 430 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,42%	2025-08-11	13 515 000,00	0,00	100 000,00	13 415 000,00
SWEDBANK	2,56%	2027-09-24	15 015 000,00	0,00	0,00	15 015 000,00
Summa			28 530 000,00	0,00	100 000,00	28 430 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 930 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	62 037	148 471
Summa leverantörsskulder	62 037	148 471

Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	166 071	278 766
Summa skatteskulder	166 071	278 766

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	0	-3 684
Skuld sociala avgifter och skatter	5 937	6 386
Summa övriga skulder	5 937	2 702

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	139 317	139 901
Upplupna driftskostnader	16 047	0
Upplupna elkostnader	8 667	7 162
Upplupna revisionsarvoden	8 820	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 920	174 441
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 771	330 504

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 030 000	30 030 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

VÄXJÖ 2022 0401

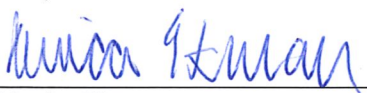
Ort och datum



Torbjörn Fälth



Henrik Johansson



Monica Ekman



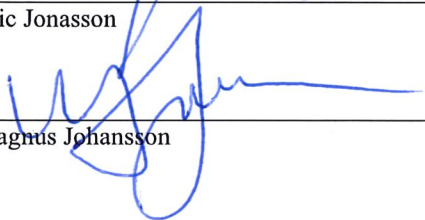
Pär Bolander



Eric Jonasson



Jaakko Pulkkinen



Magnus Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 8/4 2022



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hovs Backe i Växjö
Org.nr. 769619-5002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hovs Backe i Växjö för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hovs Backe i Växjö för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 8 april 2022



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Hovs Backe i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hovs Backe i Växjö i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

