
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hovs Backe i Växjö
Org nr: 769619-5002



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
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående beroende på underhåll av värmeväxlare.

Räntekostnader har inte ökat under verksamhetsåret p.g.a. bundna lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 426% till 612%.

I resultatet ingår avskrivningar med 471 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 593 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, skadeståndsgaranti 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 m²

Bostäder bostadsrätt 2 756 m²

Årets taxeringsvärde 77 871 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 871 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
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 63 tkr och planerat underhåll för 106 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 634 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 463 tkr (168 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (145 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder	2018	Byte värmeväxlare
Huskropp	2020	Målning

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Värmeväxlare	89 887

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	2024
Monica Ekman	Sekreterare	2024
Pär Bolander	Ledamot	2024
Eric Jonasson	Ledamot	2023
Magnus Johansson	Ledamot	2023
Carina Machholm	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Johansson	Suppleant	2023
Liljana Petrovska	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén, Access Revision AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Cedervall	2023
Ove Zakrisson	2023
Åsa Fälth	2023

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 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

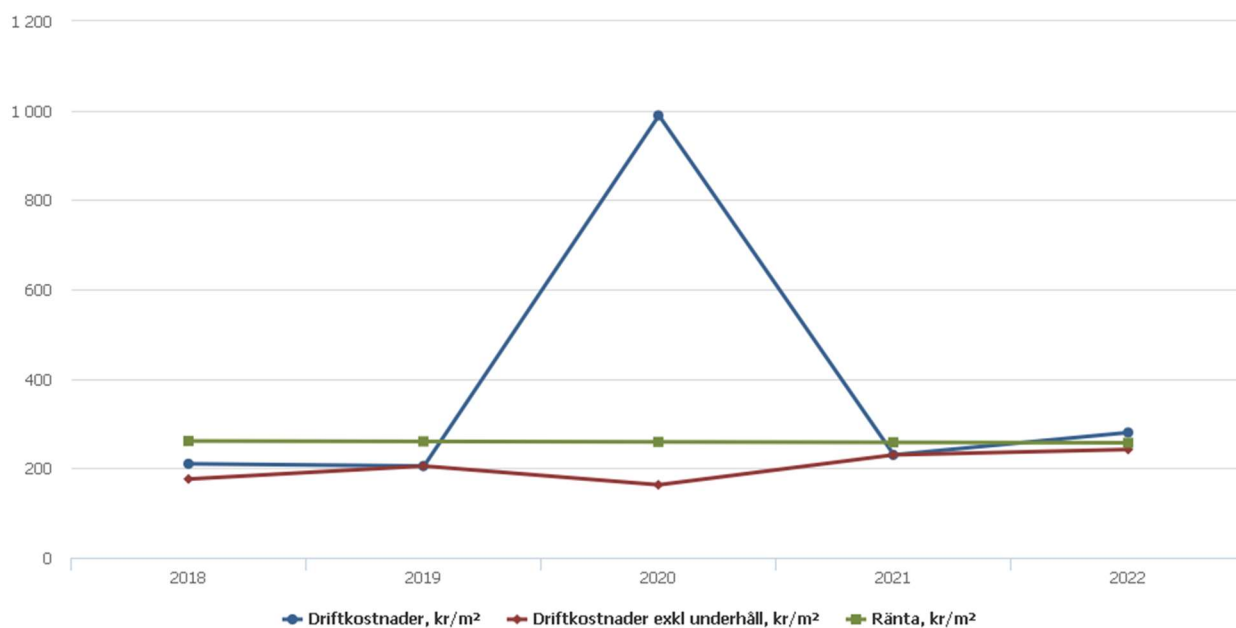
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 165	2 111	2 098	2 065	2 030
Årets resultat	122	183	-1 926	232	162
Resultat exklusive avskrivningar	593	654	-1 455	703	633
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	193	320	-1 789	453	383
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	145	121	121	91	91
Balansomslutning	68 394	68 528	68 615	70 579	70 339
Soliditet %	58	58	57	58	58
Likviditet %	612	426	297	507	483
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	719	719	698	684
Driftkostnader, kr/m ²	276	230	989	205	210
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	238	230	163	205	176
Ränta, kr/m ²	257	258	259	260	261
Underhållsfond, kr/m ²	228	121	0	397	306
Lån, kr/m ²	10 279	10 316	10 352	10 388	10 425



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 420 000	334 000	-429 790	182 605
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			182 605	-182 605
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-106 436	106 436	
Årets resultat				121 896
Vid årets slut	39 420 000	627 564	-540 749	121 896

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-247 185
Årets resultat	121 896
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 436
Summa	-418 853

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -418 853

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 165 160	2 111 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 332	8 014
Summa rörelseintäkter		2 169 492	2 119 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-761 998	-635 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 756	-109 599
Personalkostnader	Not 6	-13 307	-14 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-471 126	-471 126
Summa rörelsekostnader		-1 358 187	-1 230 675
Rörelseresultat		811 305	888 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 647	5 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-709 056	-711 404
Summa finansiella poster		-689 409	-705 808
Resultat efter finansiella poster		121 896	182 605
Årets resultat		121 896	182 605

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 115 981	65 587 107
Summa materiella anläggningstillgångar		65 115 981	65 587 107
Summa anläggningstillgångar		65 115 981	65 587 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	1 342	4 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 130	44 736
Summa kortfristiga fordringar		23 472	49 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 254 598	2 891 058
Summa kassa och bank		3 254 598	2 891 058
Summa omsättningstillgångar		3 278 070	2 940 524
Summa tillgångar		68 394 051	68 527 631

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	39 420 000	39 420 000	
Fond för yttre underhåll	627 564	334 000	
Summa bundet eget kapital	40 047 564	39 754 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-540 749	-429 790	
Årets resultat	121 896	182 605	
Summa fritt eget kapital	-418 853	-247 185	
Summa eget kapital	39 628 711	39 506 815	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 230 000	28 330 000
Summa långfristiga skulder		28 230 000	28 330 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 15	52 795	62 037
Skatteskulder	Not 16	36 055	166 071
Övriga skulder	Not 17	-636	5 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	347 126	356 771
Summa kortfristiga skulder		535 340	690 816
Summa eget kapital och skulder		68 394 051	68 527 631

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 040 864	1 981 512
Vattenvavgifter	124 296	129 562
Summa nettoomsättning	2 165 160	2 111 074

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	4 334	8 082
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	0	-69
Summa övriga rörelseintäkter	4 332	8 014

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-106 436	0
Reparationer	-63 485	-75 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-301 716	-289 782
Försäkringspremier	-28 001	-27 413
Kabel- och digital-TV	-51 000	-51 000
Serviceavtal	-27 625	-33 150
Snö- och halkbekämpning	-35 112	-28 359
Vatten	-118 525	-118 421
Fastighetsel	-20 818	-11 675
Förvaltningsarvode drift	-9 281	0
Summa driftskostnader	-761 998	-635 173

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 976	-89 530
IT-kostnader	-1 989	-1 826
Arvode, yrkesrevisorer	-8 930	-8 383
Övriga förvaltningskostnader	-2 420	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 381	-7 378
Bankkostnader	-2 460	-1 910
Övriga externa kostnader	-1 600	-571
Summa övriga externa kostnader	-111 756	-109 599

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-10 511	-2 250
Sammanträdesarvoden	0	-10 375
Sociala kostnader	-2 796	-2 152
Summa personalkostnader	-13 307	-14 777

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-469 439	-469 439
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 688	-1 688
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-471 126	-471 126

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 158	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 487	0
Övriga ränteintäkter	3	5 596
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 647	5 596

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-707 535	-709 956
Övriga räntekostnader	-1 521	-1 448
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-709 056	-711 404

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 450 000	56 450 000
Mark	13 000 000	13 000 000
Standardförbättringar	168 750	168 750
	69 618 750	69 618 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 618 750	69 618 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 026 580	-3 557 141
Standardförbättringar	-5 063	-3 375
	-4 031 643	-3 560 516
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-469 439	-469 439
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 688	-1 688
	-471 127	-471 127
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 502 770	-4 031 643

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	51 953 981	52 423 420
Mark	13 000 000	13 000 000
Standardförbättringar	162 000	163 688

Taxeringsvärden

Småhus	77 871 000	77 871 000
Totalt taxeringsvärde	77 871 000	77 871 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 693 000</i>	<i>46 693 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 178 000</i>	<i>31 178 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 342	1 046
Momsfordringar	0	3 684
Summa övriga fordringar	1 342	4 730

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 380	9 242
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	22 744
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 750	12 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 130	44 736

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 883 413	1 870 927
Transaktionskonto	1 371 185	1 020 131
Summa kassa och bank	3 254 598	2 891 058

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 330 000	28 430 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 230 000	28 330 000

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	13 415 000,00	0,00	100 000,00	13 315 000,00
SWEDBANK	2,56%	2027-09-24	15 015 000,00	0,00	0,00	15 015 000,00
Summa			28 430 000,00	0,00	100 000,00	28 330 000,00

*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 27 830 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	41 654	62 037
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 141	0
Summa leverantörsskulder	52 795	62 037

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	36 055	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	166 071
Summa skatteskulder	36 055	166 071

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-1 857	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 221	5 937
Summa övriga skulder	-636	5 937

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	138 732	139 317
Upplupna driftskostnader	3 733	16 047
Upplupna elkostnader	7 818	8 667
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 820
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 843	183 920
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 126	356 771

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 030 000	30 030 000

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

Styrelsens underskrifter

Växjö den dag som framgår av min elektroniska signering

Torbjörn Fälth

Monica Ekman

Magnus Johansson

Pär Bolander

Eric Jonasson

Carina Machholm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

