
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Hovs Backe i Växjö
Org nr: 769619-5002





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hovs Backe i Växjö
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 bättre än föregående år på grund av minskat underhåll och ökade intäkter.

Räntekostnaderna har inte ökat under verksamhetsåret på grund av att föreningen har bundna lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 612% till 748%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 471 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 840 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. Medlemarna 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El (nät)	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Bixia AB
Vatten	Växjö Kommun
Bredband	Wexnet AB

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 14 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2023 och visar ett underhållsbehov på 34 199 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 140 tkr (414 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr (145 kr/m²).

Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt avsatt 628 tkr för kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget för 2023 med ytterligare 400 tkr. Under året har underhåll för 0 kr utförts. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 028 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder	2018	Byte värmeväxlare
Huskropp	2020	Målning
Installationer	2022	Värmeväxlare

Under året har föreningen inte utfört något underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2024	Tak - Översyn betongpannor
Huskropp	2024	Fasad - Byte offerbräda



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
Maria Papaioannou	Ledamot	2025
Magnus Johansson	Ledamot	2025
Pär Bolander	Ledamot	2024
Hanna Walleij	Ledamot	2025
Eric Jonasson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Johansson	Suppleant	2024
Carl Jonsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén, Access Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Johansson	2024
Ove Zakrisson	2024
Åsa Fälth - sammankallande	2024

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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

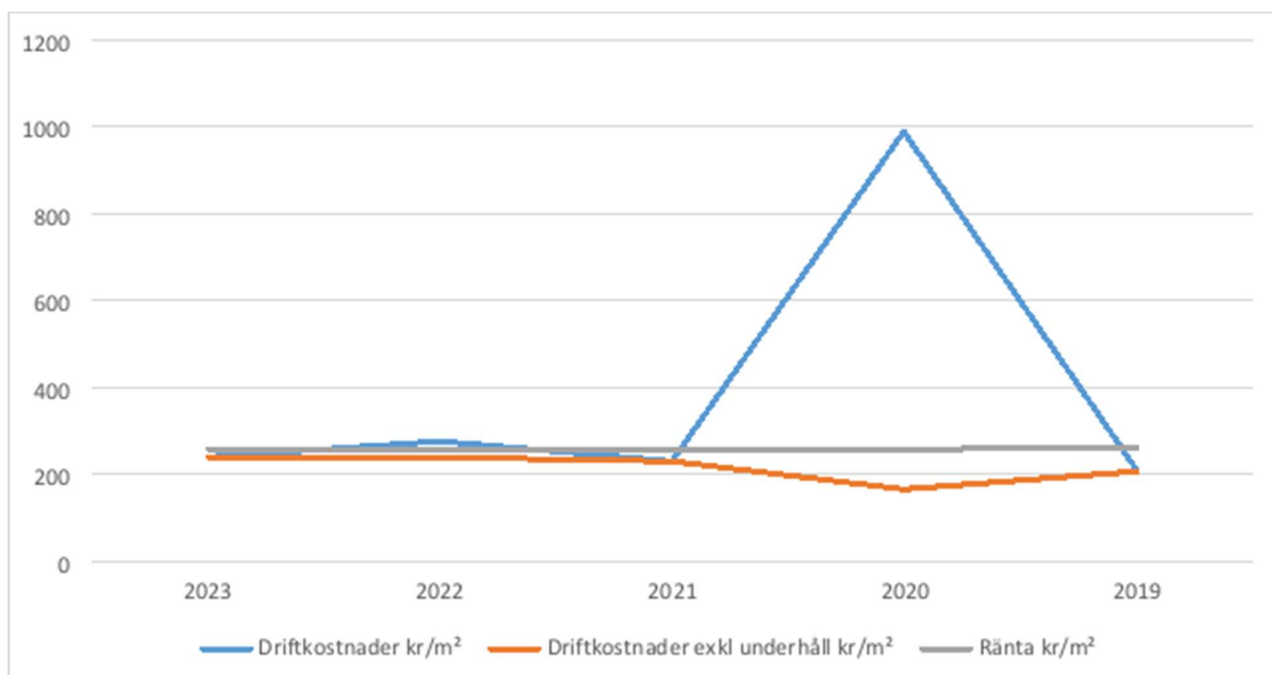


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 261	2 165	2 111	2 098	2 065
Resultat efter finansiella poster*	369	122	183	-1 926	232
Årets resultat	369	122	183	-1 926	232
Resultat exkl avskrivningar	840	593	654	-1 455	703
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	440	193	320	-1 789	453
Balansomslutning	68 665	68 394	68 528	68 615	70 579
Soliditet %*	58	58	58	57	58
Likviditet %	748	612	426	297	507
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	786	766	761	749
Driftkostnader kr/kvm	239	276	230	989	205
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	239	238	230	163	205
Energikostnad kr/kvm*	46	51	47	53	53
Underhållsfond kr/kvm	373	228	121	0	397
Reservering till underhållsfond kr/kvm	145	145	121	121	91
Sparande kr/kvm*	305	254	237	298	255
Ränta kr/kvm	256	257	258	259	259
Skuldsättning kr/kvm*	10 243	10 279	10 316	10 352	10 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 243	10 279	10 316	10 352	10 388
Räntekänslighet %*	12,5	13,1	13,5	13,6	13,9

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 420 000	627 564	-540 749	121 896
Disposition enl. årsstämmobeslut			121 896	-121 896
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				368 644
Vid årets slut	39 420 000	1 027 564	-818 853	368 644

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-418 853
Årets resultat	368 644
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Summa	-450 209

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 450 209

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 411	2 165 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 617	4 332
Summa rörelseintäkter		2 266 028	2 169 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-657 428	-761 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 913	-111 756
Personalkostnader	Not 6	-9 493	-13 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-471 126	-471 126
Summa rörelsekostnader		-1 247 960	-1 358 187
Rörelseresultat		1 018 068	811 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 691	19 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-705 115	-709 056
Summa finansiella poster		-649 424	-689 409
Resultat efter finansiella poster		368 644	121 896
Årets resultat		368 644	121 896



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	64 644 855	65 115 981
Summa materiella anläggningstillgångar		64 644 855	65 115 981
Summa anläggningstillgångar		64 644 855	65 115 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	1 399	1 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 463	22 130
Summa kortfristiga fordringar		24 862	23 472
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 994 826	3 254 598
Summa kassa och bank		3 994 826	3 254 598
Summa omsättningstillgångar		4 019 688	3 278 070
Summa tillgångar		68 664 543	68 394 051



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 420 000	39 420 000
Fond för yttre underhåll		1 027 564	627 564
Summa bundet eget kapital		40 447 564	40 047 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-818 853	-540 749
Årets resultat		368 644	121 896
Summa fritt eget kapital		-450 209	-418 853
Summa eget kapital		39 997 356	39 628 711
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 130 000	28 230 000
Summa långfristiga skulder		28 130 000	28 230 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 15	39 715	52 795
Skatteskulder	Not 16	48 724	36 055
Övriga skulder	Not 17	-1 271	-636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	350 020	347 126
Summa kortfristiga skulder		537 188	535 340
Summa eget kapital och skulder		68 664 543	68 394 051



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	368 644	121 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	471 126	471 126
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	839 770	593 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 390	25 994
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 848	-155 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	840 228	463 540
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 000	-100 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	740 228	363 540
Likvidamedel vid årets början	3 254 598	2 891 058
Likvidamedel vid årets slut	3 994 826	3 254 598
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 142 888	2 040 864
Vattenavgifter	118 523	124 296
Summa nettoomsättning	2 261 411	2 165 160

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	388	4 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Erhållna bidrag	4 171	0
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 617	4 332

Erhållna bidrag avser elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-106 436
Reparationer	-13 706	-63 485
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-315 762	-301 716
Försäkringspremier	-30 807	-28 001
Kabel- och digital-TV	-51 000	-51 000
Serviceavtal	-33 150	-27 625
Obligatoriska besiktningar	-2 044	0
Snö- och halkbekämpning	-35 044	-35 112
Ersättningar till hyresgäster	-1 450	0
Vatten	-115 279	-118 525
Fastighetsel	-11 687	-20 818
Förvaltningsarvode drift	-47 500	-9 281
Summa driftskostnader	-657 428	-761 998

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 798	-90 976
IT-kostnader	-2 189	-1 989
Arvode, yrkesrevisorer	-9 063	-8 930
Övriga förvaltningskostnader	-1 421	-2 420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-3 381
Bankkostnader	-2 605	-2 460
Övriga externa kostnader	0	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-109 913	-111 756

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	0	-10 511
Sammanträdesarvoden	-9 490	0
Sociala kostnader	-3	-2 796
Summa personalkostnader	-9 493	-13 307

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-469 439	-469 439
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 688	-1 688
Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-471 126	-471 126



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	55 630	7 158
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	12 487
Övriga ränteintäkter	61	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 691	19 647

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-705 115	-707 535
Övriga räntekostnader	0	-1 521
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-705 115	-709 056

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-4 496 019	-4 026 580
Standardförbättringar	-6 750	-5 063
	-4 502 769	-4 031 643

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

	-4 973 896	-4 502 770
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	51 484 543	51 953 981
Mark	13 000 000	13 000 000
Standardförbättringar	160 312	162 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 399	1 342
Summa övriga fordringar	1 399	1 342

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 713	9 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 750	12 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 463	22 130

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 937 737	1 883 413
Transaktionskonto	1 057 089	1 371 185
Summa kassa och bank	3 994 826	3 254 598

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	28 230 000	28 330 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 130 000	28 230 000

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	13 315 000,00	0,00	100 000,00	13 215 000,00
SWEDBANK	2,56%	2027-09-24	15 015 000,00	0,00	0,00	15 015 000,00
Summa			28 330 000,00	0,00	100 000,00	28 230 000,00

*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 27 730 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 15 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	39 715	41 654
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	11 141
Summa leverantörsskulder	39 715	52 795

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	48 724	36 055
Summa skatteskulder	48 724	36 055

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-2 468	-1 857
Skuld sociala avgifter och skatter	1 197	1 221
Summa övriga skulder	-1 271	-636

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	138 147	138 732
Upplupna driftskostnader	10 663	3 733
Upplupna elkostnader	0	7 818
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 210	187 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 020	347 126

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 030 000	30 030 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Torbjörn Fälth

Monica Ekman

Pär Bolander

Magnus Johansson

Hanna Walleij

Maria Papaioannou

Eric Jonasson

Min revisionsberättelse har lämnats

Patrik Hansén, Access Revision AB
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557514290524

Dokument

<p>Årsredovisning 2023 BRF Hovs Backe i Växjö Huvuddokument 20 sidor Startades 2024-04-02 19:04:23 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2024-04-10 16:57:41 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
--	---

Initierare

<p>Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Torbjörn Fälth (TF) torbjornfalth1959@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONNY TORBJÖRN FÄLTH" Signerade 2024-04-02 19:26:14 CEST (+0200)</p>	<p>Pär Bolander (PB) par.bolander@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Gunnar Bolander" Signerade 2024-04-02 21:36:25 CEST (+0200)</p>
<p>Monica Ekman (ME) monica.ekman05@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Monica Iréne Ekman" Signerade 2024-04-03 09:55:04 CEST (+0200)</p>	<p>Magnus Johansson (MJ) magnus@telekonsult.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS JOHANSSON" Signerade 2024-04-10 10:14:10 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557514290524

Hanna Walleij (HW)
hanna.walleij@headconsulting.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA WALLEIJ"
Signerade 2024-04-04 13:51:45 CEST (+0200)

Maria Papaioannou (MP)
maria_p80@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Helena Susanne Papaioannou"
Signerade 2024-04-02 21:56:56 CEST (+0200)

Eric Jonasson (EJ)
eric.jonasson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STURE ERIC ROBERT JONASSON"
Signerade 2024-04-03 09:44:59 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-04-10 16:57:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 motsvaras 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 skuldyngd 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen 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

