
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
Fastighetsservice	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 värmväxlare
Huskropp	2020	Målning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmväxlare	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.

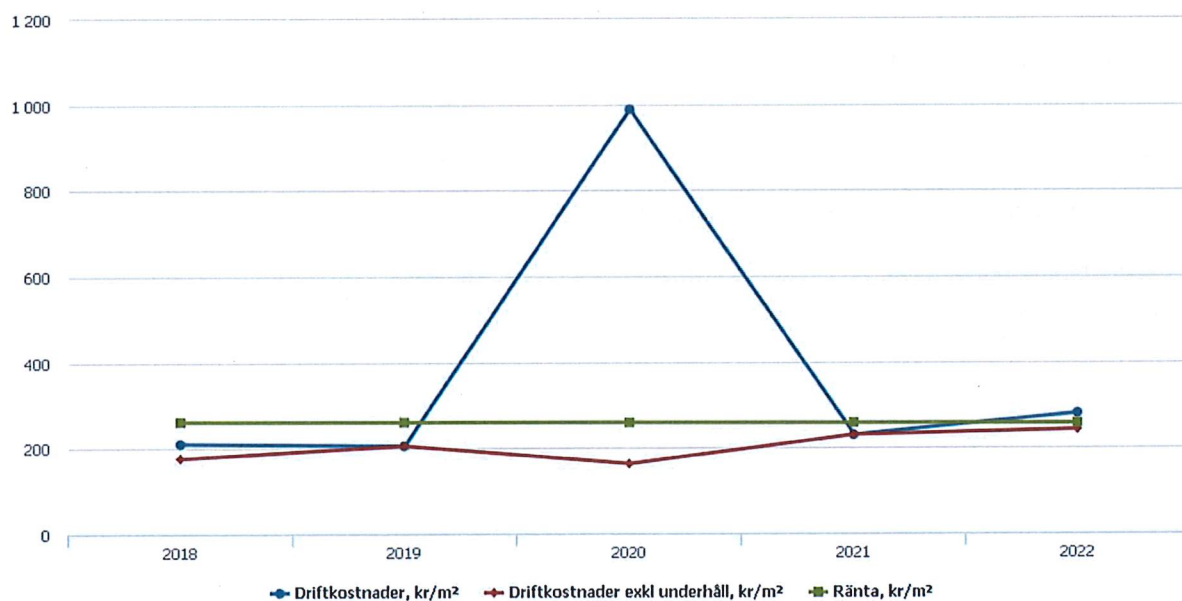
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser 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	2021-01-01
		2022-12-31	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. Räkna 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	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 040 864	1 981 512
Vattenavgifter	124 296	129 562
Summa nettoomsättning	2 165 160	2 111 074

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	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	2021-01-01
	2022-12-31	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	2021-01-01
	2022-12-31	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 2022-12-31	2021-01-01 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 2022-12-31	2021-01-01 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 2022-12-31	2021-01-01 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 2022-12-31	2021-01-01 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	65 115 981	65 587 107
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



Verifikat

Transaktion 09222115557491217183

Dokument

ÅR Hovs Backe2022
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-04-20 11:39:20 CEST (+0200) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2023-04-26 13:23:57 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerande parter

Torbjörn (T)
BRF Hovs Backe
torbjornfalth1959@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN FÄLTH"
Signerade 2023-04-20 11:53:49 CEST (+0200)

Monica (M1)
BRF Hovs Backe
monica.ekman05@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Monica Iréne Ekman"
Signerade 2023-04-20 12:51:20 CEST (+0200)

Magnus (M2)
BRF Hovs Backe
magnus@telekonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JOHANSSON"
Signerade 2023-04-20 12:21:58 CEST (+0200)

Pär (P1)
BRF Hovs Backe
par.bolander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär
Gunnar Bolander"
Signerade 2023-04-23 21:39:39 CEST (+0200)

Eric (E)

Carina (C)





Verifikat

Transaktion 09222115557491217183

BRF Hovs Backe
eric.jonasson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC JONASSON"
Signerade 2023-04-21 10:38:22 CEST (+0200)

BRF Hovs Backe
carina@machholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA MACHHOLM"
Signerade 2023-04-26 12:30:28 CEST (+0200)

Patrik (P2)
Access
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK HANSEN"
Signerade 2023-04-26 13:23:57 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>



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 2022.

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 2022 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 upphöra med 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 2022 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491443106

Dokument

RB 2022 Hovs Backe

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-26 14:25:56 CEST (+0200) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2023-04-26 14:36:46 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerande parter

Patrik (P)

Access

patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PATRIK HANSEN"

Signerade 2023-04-26 14:36:46 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>



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.

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 planenliga 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

