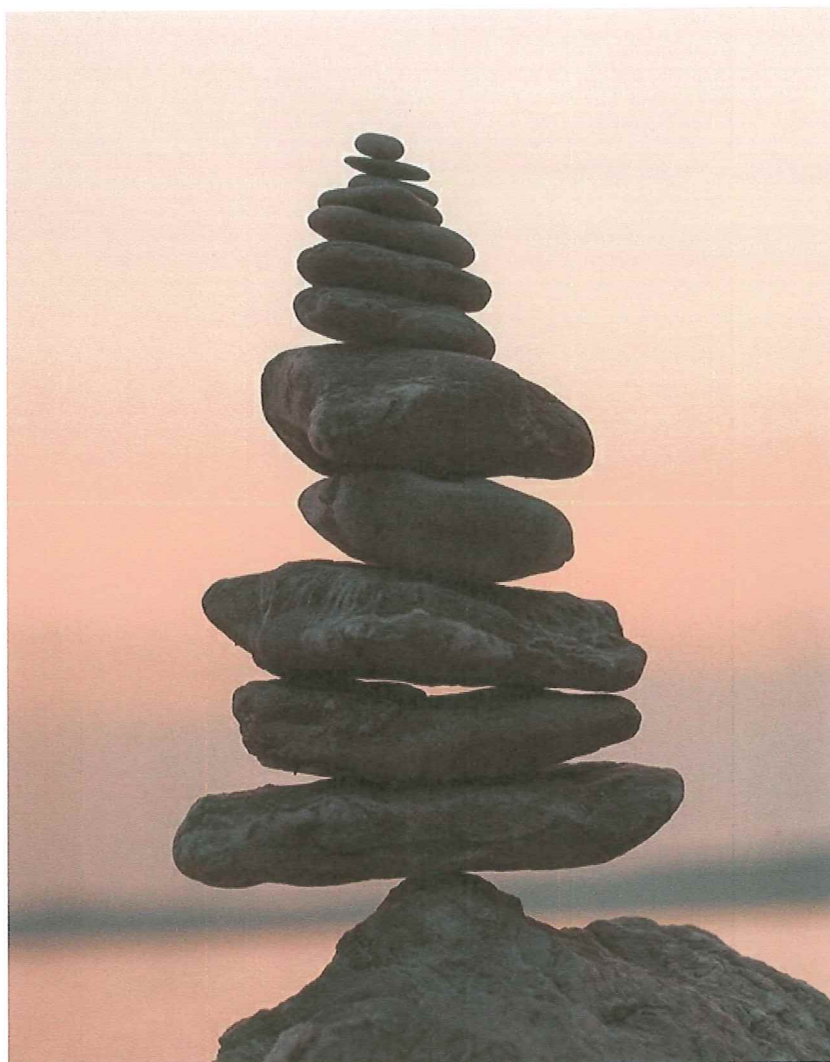


# Årsredovisning 2021

BRF HOVEN

716421-1596



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HOVEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-20 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gustavsberg 1:17. Fastigheten har 10 st bostadshus innehållande 54 bostadsrätter om totalt 5 411 kvm. Dessutom finns 20 garage och 33 p-platser samt 5 uppställningsplatser för lastbilar och husvagnar.

#### Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.



Styrelsens sammansättning

Joakim Palmkvist	Ordförande
Annika Biberg	Styrelseledamot
Ann-Christin Margareta Bergsten	Styrelseledamot
Jari Antti Liias	Styrelseledamot
Jens Åslund	Styrelseledamot
Anni Margaretha Rittle	Suppleant
Christoffer Skoug	Suppleant

Valberedning

Göran Halvarsson och Rikard Rasmussen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening

Revisorer

Marie Edberg	Revisor
Rikard Bauman	Revisor
Tom Erixon	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Tv och bredband	Telia AB
Snöröjning	Värmdö Maskinservice AB
Elleverantör	Skellefteåkraft AB
Elnät	Vattenfall AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Inlett samarbete med Simpleko att inhämta offerter inför kommande renovering av fastigheten.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Förlängning av avtal med Telia gällande leverans av tv och bredband till 2025-01-02.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 087 311	3 075 288	3 046 984	2 977 796
Resultat efter fin. poster	81 821	369 198	9 519	-366 041
Soliditet, %	74	74	73	73
Yttre fond	1 293 133	1 093 133	893 133	693 133
Taxeringsvärde	96 305 000	85 603 000	85 603 000	85 603 000
Bostadsyta, kvm	5 411	5 411	5 411	5 411
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	543	543	543	532
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 053	1 053	1 053	1 053
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,32	1,90	1,72
Belåningsgrad, %	39,32	38,24	37,22	36,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	20 830 000	-	-	20 830 000
Fond, yttre underhåll	853 133	-	180 000	1 033 133
Balanserat resultat	-4 619 227	369 198	-200 000	-4 450 028
Årets resultat	369 198	-369 198	81 821	81 821
<b>Eget kapital</b>	<b>17 433 105</b>	<b>0</b>	<b>61 821</b>	<b>17 494 926</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 450 028
Årets resultat	81 821
<b>Totalt</b>	<b><u>-4 368 207</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
Reservering fond för värme	20 000
Balanseras i ny räkning	-4 568 207
	<b><u>-4 368 207</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 087 311	3 081 283
Rörelseintäkter		235	-37
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 087 546</b>	<b>3 081 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 050 516	-1 696 576
Övriga externa kostnader	7	-97 277	-152 949
Personalkostnader	8	-52 790	-56 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 044	-730 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 930 627</b>	<b>-2 636 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>156 919</b>	<b>444 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75 098	-75 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 098</b>	<b>-75 279</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>81 821</b>	<b>369 198</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 821</b>	<b>369 198</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	14 496 780	14 905 436
Markanläggningar	11	4 591 783	4 913 171
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 088 563</b>	<b>19 818 607</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 088 563</b>	<b>19 818 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 065	25 666
Övriga fordringar	12	12 013	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 822	50 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 900</b>	<b>76 446</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 967 765	3 955 869
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 967 765</b>	<b>3 955 869</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 042 665</b>	<b>4 032 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 131 228</b>	<b>23 850 922</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		21 090 000	21 070 000
Fond för yttre underhåll		1 033 133	853 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 123 133</b>	<b>21 923 133</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 450 028	-4 619 227
Årets resultat		81 821	369 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 368 207</b>	<b>-4 250 028</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 754 926</b>	<b>17 673 105</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 700 000	5 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 700 000</b>	<b>5 700 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		93 112	18 292
Skatteskulder		34 195	30 543
Övriga kortfristiga skulder		5 076	4 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	543 919	424 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 302</b>	<b>477 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 131 228</b>	<b>23 850 922</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 955 869</b>	<b>2 982 571</b>
Resultat efter finansiella poster	81 821	369 198
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	730 044	730 649
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>811 865</b>	<b>1 099 847</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 546	-29 346
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	198 485	-97 203
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 011 896</b>	<b>973 298</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 011 896</b>	<b>973 298</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 967 765</b>	<b>3 955 869</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Hoven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,87 %
Om- och tillbyggnad	3,33-5 %
Markanläggningar	3,33-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, p-platser	136 780	157 320
Intäktssreduktion	-120	-20 640
Årsavgifter, bostäder	2 938 608	2 938 608
Övriga intäkter	12 278	5 958
<b>Summa</b>	<b>3 087 546</b>	<b>3 081 246</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	0	25 575
Trädgårdsarbete	75 182	48 588
<b>Summa</b>	<b>75 182</b>	<b>74 163</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	19 771	83 815
Underhåll	0	93 040
<b>Summa</b>	<b>19 771</b>	<b>176 855</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	41 599	44 691
Sophämtning	112 313	93 289
Uppvärmning	766 996	406 892
Vatten	389 155	249 962
<b>Summa</b>	<b>1 310 063</b>	<b>794 834</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	74 681	85 834
Fastighetsskatt	375 056	367 356
Kabel-TV	195 763	197 533
<b>Summa</b>	<b>645 500</b>	<b>650 724</b>



<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	66 657	68 877
Förbrukningsmaterial	2 110	2 063
Revisionsarvoden	6 045	4 470
Övriga förvaltningskostnader	22 466	77 540
<b>Summa</b>	<b>97 277</b>	<b>152 949</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	12 120	11 706
Styrelsearvoden	40 670	44 500
Övriga personalkostnader	0	389
<b>Summa</b>	<b>52 790</b>	<b>56 595</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75 069	75 279
Övriga räntekostnader	29	0
<b>Summa</b>	<b>75 098</b>	<b>75 279</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	24 128 283	32 772 417
Justering	0	-200 007
Markanläggning flyttad till egen not		-8 444 127
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>24 128 283</u>	<u>24 128 283</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 222 847	-12 223 161
Årets avskrivning	-408 656	-730 649
Justering		200 007
Markanläggning flyttad till egen not		3 530 956
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-9 631 503</u>	<u>-9 222 847</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>14 496 780</u></u>	<u><u>14 905 436</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 428 500	8 428 500
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 013 000	43 275 000
Taxeringsvärde mark	50 292 000	42 328 000
<b>Summa</b>	<b>96 305 000</b>	<b>85 603 000</b>
<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Markanläggning flyttad till egen not	8 444 127	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>8 444 127</u>	<u>0</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Markanläggning flyttad till egen not	-3 530 956	
Årets avskrivning	-321 388	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 852 344</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>4 591 783</u></u>	<u><u>0</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	6 063	97
Övriga fordringar	5 950	0
<b>Summa</b>	<b>12 013</b>	<b>97</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	18 761	18 395
Förvaltning	16 545	15 938
Kabel-TV	16 404	16 350
Räntor	4 821	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291	0
<b>Summa</b>	<b>56 822</b>	<b>50 683</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	1,32 %	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	1,30 %	2 300 000	2 300 000
<b>Summa</b>			<b>5 700 000</b>	<b>5 700 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	33 120	48 000
Förutbetalda avgifter/hyror	256 084	256 204
Löner	30 780	30 780
Sociala avgifter	9 666	9 671
Uppvärmning	211 430	57 848
Utgiftsräntor	0	13 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 839	8 082
<b>Summa</b>	<b>543 919</b>	<b>424 171</b>

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 700 000	5 700 000
<b>Summa</b>	<b>5 700 000</b>	<b>5 700 000</b>

Gustavsberg, 2022 - 05 - 04

Ort och datum

Joakim Palmkvist

Joakim Palmkvist

Ordförande

Ann-Christin Bergsten

Ann-Christin Margareta Bergsten

Jari Antti Liias

Jens Åslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 04

Marie Edberg

Marie Edberg

Revisor

Tom Erixon

Tom Erixon

Revisor

# Revisionsberättelse 2021

## För bostadsrättsföreningen Hoven

716421-1596

Undertecknad som av Brf Hoven utsetts till revisor får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

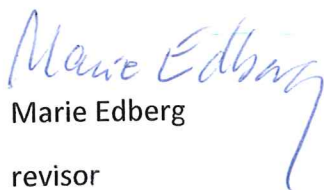
Jag har granskat styrelsens räkenskaper och protokoll för 2021, som lämnar upplysningar om föreningens resultat, ställning samt förvaltning. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Det är revisorns uppgift att uttala inför årsmötet om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av den utförda revisionen.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag planerat och utfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

Jag anser att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

Då det inte framkommit någon anledning till anmärkning tillstyrker jag att Brf Hovens styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

Gustavsberg 18 april 2022

  
Marie Edberg  
revisor