

Årsredovisning 2022

Brf Hoven

716421-1596



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HOVEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kokvrå
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
Filip Bellander	Styrelseledamot
Ann-Christin Bergsten	Styrelseledamot
Göran Halvardsson	Styrelseledamot
Jens Åslund	Styrelseledamot
Rickard Rasmussen	Suppleant
Andreas Forsling	Suppleant
Anders Landberg	Suppleant

Valberedning

Lina Tillema och Andreas Tillema

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening

Revisorer

Marie Edberg	Revisor
Mehmet Özetin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st 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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 092 833	3 087 311	3 075 288	3 046 984
Resultat efter fin. poster	-443 279	81 821	369 198	9 519
Soliditet, %	73	74	74	73
Yttre fond	1 213 133	1 293 133	1 093 133	893 133
Taxeringsvärde	96 305 000	96 305 000	85 603 000	85 603 000
Bostadsyta, kvm	5 411	5 411	5 411	5 411
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	543	543	543	543
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 053	1 053	1 053	1 053
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,32	1,32	1,90
Belåningsgrad, %	40,46	39,32	38,24	37,22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	20 830 000	-	-6	20 829 994
Fond, yttre underhåll	1 033 133	-	180 000	1 213 133
Balanserat resultat	-4 450 028	81 821	-200 000	-4 568 207
Årets resultat	81 821	-81 821	-443 279	-443 279
Eget kapital	17 494 926	0	-463 285	17 031 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 568 207
Årets resultat	-443 279
Totalt	<u>-5 011 487</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
Reservering fond för värme	20 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-64 200
Balanseras i ny räkning	-5 147 287
	<u>-5 011 487</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 092 833	3 087 311
Rörelseintäkter		-2	235
Summa rörelseintäkter		3 092 831	3 087 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 515 468	-2 050 516
Övriga externa kostnader	7	-123 222	-97 277
Personalkostnader	8	-92 274	-52 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 404	-730 044
Summa rörelsekostnader		-3 461 368	-2 930 627
RÖRELSERESULTAT		-368 537	156 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-74 752	-75 098
Summa finansiella poster		-74 742	-75 098
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-443 279	81 821
ÅRETS RESULTAT		-443 279	81 821

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	14 087 736	14 496 780
Markanläggningar	11	4 270 423	4 591 783
Summa materiella anläggningstillgångar		18 358 159	19 088 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 358 159	19 088 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 886	6 065
Övriga fordringar	12	11 534	12 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 465	56 822
Summa kortfristiga fordringar		74 885	74 900
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 353 586	4 967 765
Summa kassa och bank		5 353 586	4 967 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 428 471	5 042 665
SUMMA TILLGÅNGAR		23 786 630	24 131 228

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 109 994	21 090 000
Fond för yttre underhåll		1 213 133	1 033 133
Summa bundet eget kapital		22 323 127	22 123 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 568 207	-4 450 028
Årets resultat		-443 279	81 821
Summa fritt eget kapital		-5 011 487	-4 368 207
SUMMA EGET KAPITAL		17 311 640	17 754 926
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 700 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	5 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		118 663	93 112
Skatteskulder		40 083	34 195
Övriga kortfristiga skulder		5 406	5 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	610 837	543 919
Summa kortfristiga skulder		774 989	676 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 786 630	24 131 228

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 967 765	3 955 869
Resultat efter finansiella poster	-443 279	81 821
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	730 404	730 044
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	287 125	811 865
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15	1 546
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 687	198 485
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	385 827	1 011 896
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-6	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6	0
Årets kassaflöde	385 821	1 011 896
Likvida medel vid årets slut	5 353 586	4 967 765

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	80 år
Om- och tillbyggnad	20-30 år
Markanläggningar	25-30 år

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 8 874 SEK per småhus.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	136 440	136 780
Intäktsreduktion	0	-120
Årsavgifter, bostäder	2 938 608	2 938 608
Övriga intäkter	17 783	12 278
Summa	3 092 831	3 087 546

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Trädgårdsarbete	79 485	75 182
Summa	79 485	75 182

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	85 867	19 771
Underhåll	66 775	0
Summa	152 642	19 771

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	53 032	41 599
Sophämtning	114 278	112 313
Uppvärmning	1 064 521	766 996
Vatten	385 427	389 155
Summa	1 617 258	1 310 063

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	79 376	74 681
Fastighetsskatt	390 456	375 056
Kabel-TV	196 251	195 763
Summa	666 083	645 500

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	71 135	66 657
Förbrukningsmaterial	13 632	2 110
Revisionsarvoden	2 080	6 045
Övriga förvaltningskostnader	36 376	22 466
Summa	123 222	97 277
Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	19 824	12 120
Styrelsearvoden	72 450	40 670
Summa	92 274	52 790
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	74 752	75 069
Övriga räntekostnader	0	29
Summa	74 752	75 098
Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 128 283	24 128 283
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>24 128 283</u>	<u>24 128 283</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 631 503	-9 222 847
Årets avskrivning	-409 044	-408 656
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 040 547</u>	<u>-9 631 503</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>14 087 736</u></u>	<u><u>14 496 780</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 428 500	8 428 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 013 000	46 013 000
Taxeringsvärde mark	50 292 000	50 292 000
Summa	96 305 000	96 305 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 444 127	8 444 127
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>8 444 127</u>	<u>8 444 127</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 852 344	-3 530 956
Årets avskrivning	-321 360	-321 388
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 173 704</u>	<u>-3 852 344</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>4 270 423</u></u>	<u><u>4 591 783</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattkonto	10 266	6 063
Övriga fordringar	1 268	5 950
Summa	11 534	12 013

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	20 208	18 761
Förvaltning	16 699	16 545
Kabel-TV	16 349	16 404
Räntor	4 849	4 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360	291
Summa	58 465	56 822

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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
Summa			5 700 000	5 700 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	7 086	33 120
Förutbetalda avgifter/hyror	256 664	256 084
Löner	51 865	30 780
Sociala avgifter	16 296	9 666
Uppvärmning	278 926	211 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 839
Summa	610 837	543 919

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 700 000	5 700 000
Summa	5 700 000	5 700 000

Gustavsberg, 22 -April - 2022
Ort och datum

Joakim Palmkvist

Joakim Palmkvist
Ordförande

Ann-Christin Bergsten

Ann-Christin Bergsten

Filip Bellander

Filip Bellander

Jens Åslund

Jens Åslund

Göran Halvardsson
Göran Halvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Marie Edberg

Marie Edberg
Revisor

Mehmet Özetin

Mehmet Özetin
Revisor

Revisionsberättelse 2022

För bostadsrättsföreningen Hoven

716421-1596

Undertecknade revisorer som av Brf Hoven utsetts till revisorer får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat styrelsens räkenskaper och protokoll för 2022, som lämnar upplysningar om föreningens resultat, ställning samt förvaltning. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Det är revisorerernas uppgift att uttala inför årsmötet om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av den utförda revisionen.

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

Vi anser att mötet fastställer resultat- och balansräkningen samt att årets resultat balanseras i ny räkning.

Då det inte framkommit någon väsentlig anledning till anmärkning tillstyrker vi att Brf Hovens styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

Gustavsberg 11 april 2023


Marie Edberg

revisor



Mehmet Özcetin

revisor