



Årsredovisning 2019

Brf Hovet i Ås
Org. 716462-0382

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation Åsvägen 4 C, 836 94 ÅS

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Handwritten note: 8 05 LK aw an. 75

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ås-Hov 1:175 i Krokoms kommun, förvärvades 1990-02-01 då också föreningens stadgar fastslogs.

Föreningens fastighet består av 20 lägenheter på adress Åsvägen 2 - 12. Byggnaden uppfördes år 1990.

Lägenheternas totala yta uppgår till 1612 kvm. I föreningen finns 20 carportplatser samt 8 parkeringsplatser med motorvärmare och ett antal gästparkeringar. Det finns en tvättstuga som innehåller två större tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Ett cykelförråd /sparkförråd finns också på fastigheten.

Lägenhetsfördelning

8 st 3 1/2 rum och kök, 97,4 kvm

8 st 2 1/2 rum och kök, 72,5 kvm

4 st 2 rum och kök, 65,1 kvm

Kostnader för uppvärmning, varmvatten och hushållsel ingår ej i avgiften.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Utöver fastighetsförsäkringen har föreningen också tecknat en separat företagsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Trätroll grill	2018
Förrådsdörr	2018
Utbyte motorvärmare	2018
Utebord	2018
Skyltar	2018
Grind in till hus 12 samt ett staket mot villaområde	2017
Klippning och trimning av häck mot Åsvägen	2017
Byte av ventilationshuvor på taket till samtliga lägenheter	2017
Nytt torkskåp i tvättstugan	2017
Justering av värme i tvättstuga och reparation tvättstugans golvvärme	2017
Byte av ytterdörr till en lägenhet	2017
Byte av diverse delar till golvvärme i ett antal fastigheter.	2017
Målning och reparation av staket och grindar.	2017
Målning av fönster utvändigt	2016
Tvättning och mossbekämpning av tak	2016
Reparation av dagvattenbrunnar	2016
Justering av ytterdörrar	2016
Vattenlarm i varje lägenhets kök	2015
Fasadmålning	2015
Genomgång av ventilation	2015
Renoverade värmesystem	2015
Värme och ventilation	2014
Byte av Spiskåpor	2014
Tvättstuga	2013
Energideklaration	2009
Byte av ytterdörrar	2006

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-11. Föreningen har sitt säte i Jämtlands län och Krokoms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

BJT HC av st. JS

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 22. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 22. Under året har 1 överlåtelse skett.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Jonsson	ledamot/ordf.
Ingrid Torstensson	ledamot/kassör
Ingeborg Sivertsson	ledamot/sek.
Anders Wallin	ledamot
Lennart Köpsén	ledamot
Margit Andersson	suppleant
Linda Eriksson	suppleant

Till **revisor** har Hedvig Jonsson valts samt Eivor Mettävainio till suppleant.

Valberedningen består av Agneta Ledin-Näslund och Anna Myhr.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Nordins EI har bytt all allmän utomhusbelysning till mer energieffektiva.

Mangelduken i tvättstugan åtgärdad.

Z-ME Bygg har renoverat stora lekplatsen och grillen.

Z-ME Bygg har monterat upp ett staket med grind mellan Carportarna mot allmänning.

SebSalo Energi har bytt ut samtliga varmvattenberedare.

Mattssons har fyllt på med ny sand i barnens sandlåda.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade reparations- och underhållskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat något vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
SebSalo Energi byter ut samtliga vattenberedare	280,0
Z-ME Bygg reparationer lekplats och grill, ny grind mellan carportar	32,9
Nordins el byter ut utebelysning	10,0

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 192 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Installera fiber i samtliga lägenheter	2020	147,0
Energideklaration	2020	35,0
Nordins EI säkra ner allm. utrymmen från 65 till 35	2020	5,0
Tvättning och mossbekämpning av tak (hus 2 och 4)	2020	5,0

Erik Jonsson
Linda Eriksson
cau 17. 25

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balkongfond / Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 804 000	0	332 000	928 776	-1 478 135	177 267	1 763 908
Avsättning till yttre fond				85 356	-85 356		
Balanseras i ny räkning					177 267	-177 267	
Årets resultat						-19 584	-19 584
Belopp vid årets utgång	1 804 000	0	332 000	1 014 132	-1 386 224	-19 584	1 744 324

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 118	1 116	1 116	1 112	1 142
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-20	177	116	110	-419
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	688	688	685	688
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 561	5 673	5 769	5 864	6 147
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,10	2,00	1,87	1,95	1,98
Fastighetens belåningsgrad, % **	88,2	88,6	88,7	88,8	92,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 386 224
Årets resultat	-19 584
	<hr/>
	-1 405 808
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	85 356
I ny räkning överföres	-1 491 164
	<hr/>
	-1 405 808

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

EJ JT WC all H JS

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 117 660	1 116 156
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 117 660	1 116 156
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-732 127	-528 881
Övriga externa kostnader	4	-49 397	-59 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 869	-165 840
Summa rörelsens kostnader		-947 393	-754 172
Röreliseresultat		170 267	361 984
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-189 851	-184 717
Summa finansiella poster		-189 851	-184 717
Resultat efter finansiella poster		-19 584	177 267
Årets resultat		-19 584	177 267

Å JT LK av 17. 25

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 166 423	10 325 788
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	19 396	25 900
Summa materiella anläggningstillgångar		10 185 819	10 351 688
Summa anläggningstillgångar		10 185 819	10 351 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 643
Övriga fordringar		23 242	23 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 608	51 503
Summa kortfristiga fordringar		69 850	80 388
Kassa och bank		584 778	607 667
Summa omsättningstillgångar		654 628	688 055
SUMMA TILLGÅNGAR		10 840 447	11 039 743

ST LK av 79 JS

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening	1 804 000	1 804 000
Uppskrivningsfond	1 014 132	928 776
Reservfond	332 000	332 000
Summa bundet eget kapital	3 150 132	3 064 776
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 386 224	-1 478 135
Årets resultat	-19 584	177 267
Summa fritt eget kapital	-1 405 808	-1 300 868
Summa eget kapital	1 744 324	1 763 908
Avsättningar		
Avsättningar	10 000	10 000
Summa avsättningar	10 000	10 000
Långfristiga skulder	8)	
Skulder till kreditinstitut	8 785 000	8 965 000
Summa långfristiga skulder	8 785 000	8 965 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	180 000	180 000
Leverantörsskulder	12 686	0
Aktuell skatteskuld	13 596	13 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9) 94 841	107 276
Summa kortfristiga skulder	301 123	300 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 840 447	11 039 743

Handwritten signature: Ej OT L R av m. 35

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 267	361 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	165 869	165 840
Erlagd ränta	-189 851	-184 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 285	343 107
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 643	-5 643
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	4 895	-3 811
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	12 686	-10 106
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-12 398	11 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 111	334 918
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	25 000
Amortering långfristiga lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-155 000
Förändring av likvida medel	-22 889	179 918
Likvida medel vid årets början	607 667	427 749
Likvida medel vid årets slut	584 778	607 667

Handwritten signature: Kj. JT. H. K. av M. JS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 1%

Fastighetsförbättring 5%

Maskiner och inventarier 10%

Fastighetsavgift

En förening med småhus beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 048 kr per småhus.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Avgifter bostadsrätter	1 108 656	1 108 656
Hyresintäkter garage och p-platser	9 000	7 500
Övriga intäkter	4	0
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 117 660	1 116 156

Ej D L R av 17. 25

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Snöröjning & sandning	40 307	18 731
	Yttre skötsel	40 599	28 755
	Reparationer och underhåll	273 243	109 385
	Fastighetsel	49 425	48 101
	Vatten	85 484	80 335
	Sophämtning	20 194	21 473
	Försäkringspremier	50 320	43 007
	Fastighetsskatt/avgift	160 980	156 240
	Övriga driftkostnader	11 575	22 854
	Summa driftkostnader	732 127	528 881

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningskostnad	41 192	46 674
	Bankkostnader	3 191	2 549
	Styrelsemöten kostnader	3 034	7 498
	Övriga externa kostnader	1 980	2 730
	Summa övriga externa kostnader	49 397	59 451

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 249 451	20 249 451
	Nedskrivningar	-4 739 382	-4 739 382
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 510 069	15 510 069
	Ingående avskrivningar	-5 184 281	-5 024 916
	Årets avskrivningar	-159 365	-159 365
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 343 655	-5 184 281
	Utgående redovisat värde	10 166 414	10 325 788
	Redovisat värde byggnader	9 626 423	9 785 788
	Redovisat värde mark	540 000	540 000
	Summa redovisat värde	10 166 423	10 325 788
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	28 452 000	28 452 000
	varav byggnader:	17 792 000	17 792 000

Handwritten signature and date: Bj JT LK av m. 28

NOTER

Not 6	Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 750	64 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 750	64 750
	Ingående avskrivningar	-38 850	-32 375
	Årets avskrivningar	-6 504	-6 475
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 354	-38 850
	Utgående redovisat värde	19 396	25 900

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	36 053	41 205
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 555	10 298
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 608	51 503

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	720 000	720 000
	Amortering efter 5 år	8 065 000	8 245 000
	Summa långfristiga skulder	8 785 000	8 965 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2020-12-31	2,00		3 500 000
Länsförsäkringar Hypotek	2020-03-31	1,85	180 000	1 965 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-12-31	1,93		3 500 000
Summa			180 000	8 965 000
Avgår kortfristig del				180 000
Summa långfristiga skulder				8 785 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	83 287	89 193
	Uppl kost o förutbet int	11 554	18 083
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 841	107 276

Handwritten signature: EJ JT del av nr. 75

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 548 000	18 548 000
Summa ställda säkerheter	18 548 000	18 548 000

Ås, 2020-04-17


Erik Jonsson


Anders Wallin


Ingeborg Sivertsson


Lennart Köpsén


Ingrid Torstensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2020.


Hedvig Jonsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hovet i Ås

Organisationsnummer 716462-0382

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Hovet i Ås för 2019-01-01–2019-12-31.

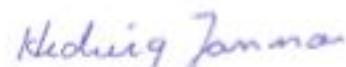
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed Sverige. Förvaltning berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltning berättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ås den 9 april 2020



Hedvig Jonsson