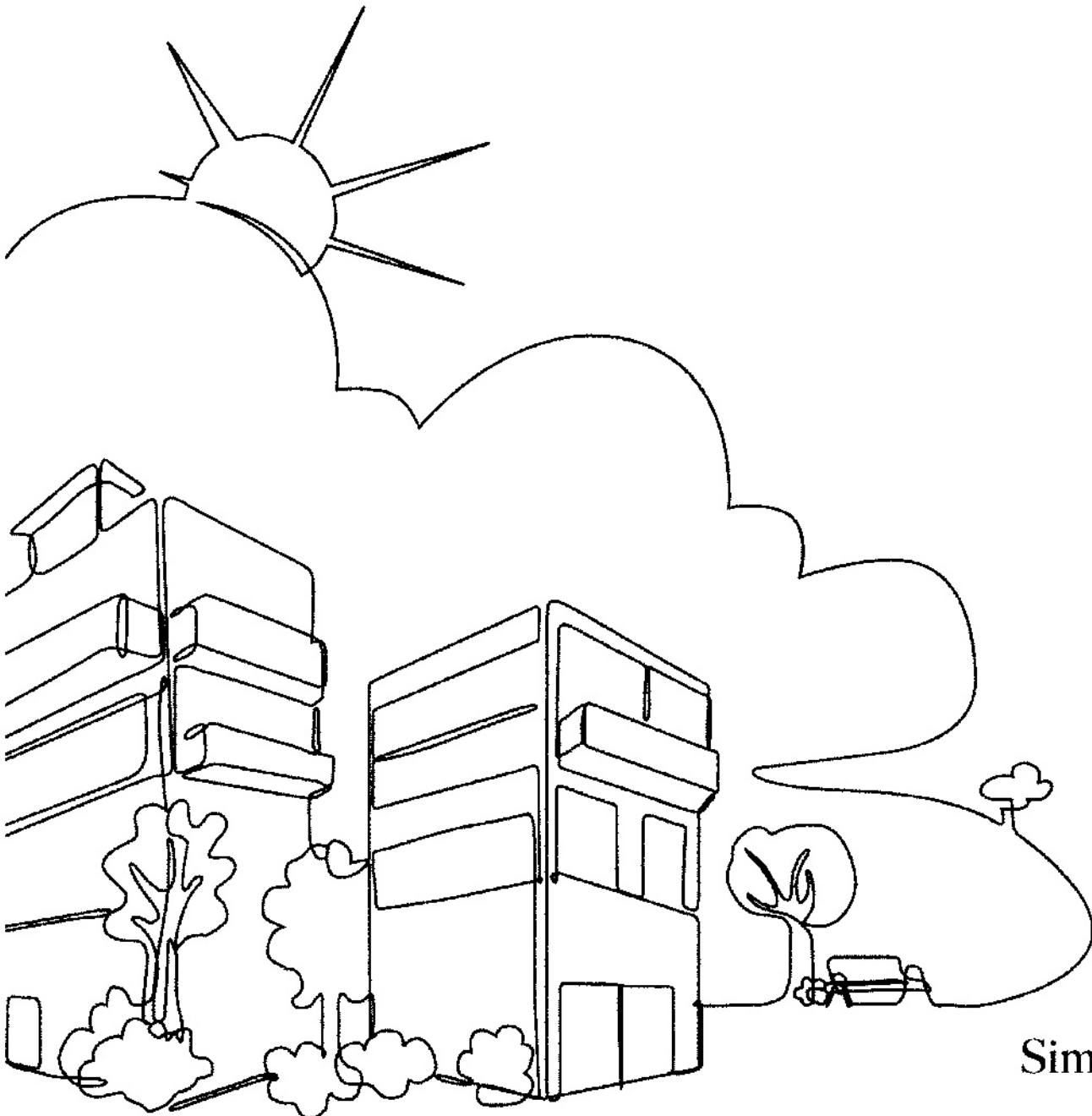


Årsredovisning 2023

Brf Hovet i Ås

716462-0382



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hovet i Ås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen registrerades 1990-02-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-11.

Säte

Föreningen har sitt säte i Krokoms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ås-Hov 1:175 i Krokoms kommun, förvärvades 1990-02-01.

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsens sammansättning

Erika Becker	Ordförande
Ingeborg Sivertsson	Sekreterare
Ingrid Torstensson	Kassör
Margit Helena Andersson	Styrelseledamot
Nils Lennart Köpsén	Styrelseledamot
Linn Säterhall	Suppleant
Anna Myhr	Suppleant

Valberedning

Agneta Ledin Näslund

Karin Kvam

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör

Revisorer

Hedvig Jonsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya motorvärmare med ladduttag för elbil
Ett antal vindskivor har bytts ut

- 2022** ● Reparation av träkonstruktion för kompostförvaring
Asfaltering av parkering

- 2021** ● Byte av ett antal motorvärmaruttag
Sanering av lägenhet 2C pga dålig lukt bakom vägg/golv
Taktvätt och mossbekämpning av samtliga tak
Inköp av förråd att användas som vallningsbod
Byte av golvvärmeaggregat i samtliga lägenheter

- 2020** ● Installera fiber i samtliga lägenheter
Energideklaration
Byte av torktumlare
Säkra ner allmänna utrymmen från 65 A till 35 A

- 2019** ● SebSalo Energi byter ut samtliga vattenberedare
Byte till LEDlampor i samtlig utebelysning
Reparation av utegrill och stora lekplatsen
Nyinförskaffade grindar mellan carportar

- 2018** ● Utbyte motorvärmare
Ny trätrall vid utegrillen
Borttagande av tidigare grindar mellan carportar

- 2017** ● Byte av ventilationshuvor på taket till samtliga lägenheter
Nytt torkskåp till tvättstugan
Reparation och målning av staket och grindar
Nyinförskaffad grind in till hus 12 samt staket mot villaområde

- 2016** ● Målning av samtliga fönster, dörr/fönsterfoder, vindskivor och husknutar

- 2015** ● Fasadmålning
Vattenlarm till samtliga kök

- 2014** ● Genomgång och justering av värme och ventilation
Byte av samtliga spiskåpor

Avtal med leverantörer

Förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader.

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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Vi har ökat amorteringen på ett av lånen, från 150 000 kr till 270 000 kr. 300 000 kr insatt på sparkonto med ränta. Medlemsavgiften har höjts 8 procent från och med 1 januari 2024.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Simpleko AB i ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 115 956	1 114 656	1 115 456	1 116 956
Resultat efter fin. poster	161 631	211 789	-147 712	108 739
Soliditet (%)	20	18	16	17
Yttre fond	1 066 108	977 956	1 184 844	1 099 488
Taxeringsvärde	29 384 000	29 384 000	29 384 000	28 452 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	688	688	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,5	99,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 115	5 226	5 338	5 450
Skuldsättning per kvm totalyta	5 115	5 226	5 338	5 450
Sparande per kvm totalyta	205	246	196	236
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	61	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	95	83	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	1,91	1,80	1,94
Räntekänslighet (%)	7,44	7,60	7,76	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 804 000	-	-	1 804 000
Fond, yttre underhåll	977 956	-	88 152	1 066 108
Balkongfond	332 000	-	-	332 000
Balanserat resultat	-1 408 605	211 789	-88 152	-1 284 968
Årets resultat	211 789	-211 789	161 631	161 631
Eget kapital	1 917 140	0	161 631	2 078 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-952 968
Årets resultat	161 631
Totalt	-791 337

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	88 152
Balanseras i ny räkning	-879 489
	-791 337

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 115 956	1 114 656
Övriga rörelseintäkter		-1	-2
Summa rörelseintäkter		1 115 955	1 114 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-520 963	-487 787
Övriga externa kostnader	7	-67 548	-56 318
Personalkostnader	8	-23 911	-24 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 723	-171 880
Summa rörelsekostnader		-781 145	-740 040
RÖRELSERESULTAT		334 810	374 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 584	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-187 763	-162 850
Summa finansiella poster		-173 179	-162 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 631	211 789
ÅRETS RESULTAT		161 631	211 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 528 956	9 688 316
Maskiner och inventarier	11	161 564	14 677
Summa materiella anläggningstillgångar		9 690 520	9 702 993
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 690 520	9 702 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 986	0
Övriga fordringar	12	23 648	24 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 916	60 155
Summa kortfristiga fordringar		83 550	84 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		703 903	686 291
Summa kassa och bank		703 903	686 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 453	771 142
SUMMA TILLGÅNGAR		10 477 973	10 474 135

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 804 000	1 804 000
Fond för yttre underhåll		1 066 108	977 956
Summa bundet eget kapital		2 870 108	2 781 956
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-952 968	-1 076 605
Årets resultat		161 631	211 789
Summa fritt eget kapital		-791 337	-864 816
SUMMA EGET KAPITAL		2 078 771	1 917 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 065 000	8 245 000
Summa långfristiga skulder		8 065 000	8 245 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	180 000
Leverantörsskulder		18 512	13 153
Skatteskulder		16 001	18 228
Övriga kortfristiga skulder		9 211	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	110 478	100 614
Summa kortfristiga skulder		334 202	311 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 477 973	10 474 135

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	686 291	457 560
Resultat efter finansiella poster	161 631	211 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	168 723	171 880
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	330 354	383 669
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 301	9 178
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 207	15 884
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	353 862	408 731
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-156 250	0
Kassaflöde från investeringar	-156 250	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 612	228 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	703 903	686 291

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hovet i Ås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

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 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	5 %

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.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 108 656	1 108 656
Hysesintäkter, p-platser	7 300	6 000
Övriga intäkter	-1	-2
Summa	1 115 955	1 114 654

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	17 368	0
Trädgårdsarbete	2 738	19 828
Snöskottning	38 374	24 077
Summa	58 480	43 905

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	39 919	21 108
Planerat underhåll	0	12 578
Summa	39 919	33 686

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	45 929	34 854
Vatten	107 192	98 506
Sophämtning	23 137	20 585
Summa	176 258	153 945

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 045	51 721
Kabel-TV	7 521	0
Fastighetsskatt	185 740	204 530
Summa	246 306	256 251

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6 338	970
Övriga förvaltningskostnader	12 615	9 526
Revisionsarvoden	950	950
Ekonomisk förvaltning	47 646	44 872
Summa	67 548	56 318

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	21 000	21 000
Sociala avgifter	2 911	3 055
Summa	23 911	24 055

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 757	162 850
Övriga räntekostnader	6	0
Summa	187 763	162 850

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 461 569	15 461 569
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 461 569	15 461 569
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 773 253	-5 613 893
Årets avskrivning	-159 360	-159 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 932 613	-5 773 253
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 528 956	9 688 316
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>540 000</i>	<i>540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 124 000	19 124 000
Taxeringsvärde mark	10 260 000	10 260 000
Summa	29 384 000	29 384 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	356 655	356 655
Inköp	156 250	0
Utgående anskaffningsvärde	512 905	356 655
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-341 978	-329 458
Avskrivningar	-9 363	-12 520
Utgående avskrivning	-351 341	-341 978
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 564	14 677

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 468	24 516
Övriga fordringar	180	180
Summa	23 648	24 696

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	661	0
Försäkringspremier	52 160	48 303
Kabel-TV/Bredband	1 095	0
Förvaltning	0	11 852
Summa	53 916	60 155

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Länsförsäkringar	2025-12-31	1,69 %	3 500 000	3 500 000
Länsförsäkringar	2024-12-31	1,93 %	3 500 000	3 500 000
Länsförsäkringar	2027-09-30	4,74 %	1 245 000	1 425 000
Summa			8 245 000	8 425 000
Varav kortfristig del			180 000	180 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 345 000 kr.

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 260	0
El	7 500	7 541
Utgiftsräntor	0	185
Förutbetalda avgifter/hyror	100 718	92 888
Summa	110 478	100 614

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 115 000	13 115 000

Underskrifter

ÅS, 24-03-25

Ort och datum

Erika Becker

Erika Becker
Ordförande

Ingeborg Sivertsson

Ingeborg Sivertsson
Styrelseledamot

Ingrid Torstensson

Ingrid Torstensson
Styrelseledamot

Margit Helena Andersson

Margit Helena Andersson
Styrelseledamot

Nils Lennart Köpsén

Nils Lennart Köpsén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 11-03-2024

Hedvig Jonsson

Hedvig Jonsson
Revisor