

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hövdinga Höjden
Org nr: 7696363485



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hövdinga Höjden
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 har sitt säte i Vallentuna Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger samtliga aktier i Vallentuna Fornminnet AB, 556870-2715, som bedriver parkeringsverksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 815 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Mörby 1:115 med totalt 50 lägenheter. Husen är belägna på Fornminnesvägen 1A och 1B i Vallentuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter	Antal	Yta m ²
1 r.o.k.	4	136
2 r.o.k.	18	963
3 r.o.k.	20	1 391
4 r.o.k.	6	535
5 r.o.k.	2	219
Summa	50	3244

Årets taxeringsvärde	93 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
E.ON	Fjärrvärme
Ellevio AB & Godel i Sverige AB	Elhandel
Schindler Hiss	Jourabonnemang hiss
Tele2	Bredband, telefoni
Roslagsvatten	VA
PreZero Recycling AB	Hushållsavfall och källsortering
Rexel	Laddningstjänster elbilsplatser

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 25 tkr och inget planerat underhåll.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Klingberg	Ordförande	2023
Barbro Hansson	Vice ordförande	2023
Ann Schylander Cortés	Sekreterare	2023
Torbjörn Jansson	Ledamot	2023
Morgan Lindström	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Hillar	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
MOORE Allegretto AB, Anders Karlén	Auktoriserad revisor

Valberedning

Louis Gumpert
Gunilla Hofgren
Rita Häggström
Kristina Petersson

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 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 6 % från 2023-01-01. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 711 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Styrelsens verksamhetsberättelse 2022

Bostadsrättsföreningens styrelsemöten samt föreningsstämmor

Under år 2022 har den av föreningens medlemmar utsedda styrelsen haft ansvaret för organisationen gällande förvaltningen av föreningens egendom. I början av året bestod styrelsen av Bernt Klingberg, Barbro Hansson, Ann Schylander Cortés, Ing-Marie Alpadie, Daniel Funseth samt som suppleant Rickard Hillar. Vid ordinarie föreningsstämma den 26 april valdes en ny styrelse bestående av Bernt Klingberg, Barbro Hansson, Morgan Lindström, Torbjörn Jansson, Ann Schylander Cortés samt som suppleant Rickard Hillar. Vid ett konstituerande styrelsemöte utsågs Bernt Klingberg till ordförande, Barbro Hansson till vice ordförande samt Ann Schylander Cortés till sekreterare. Under år 2022 har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden, då vi turats om att träffas hemma hos varandra.

Städdagar

Vid två tillfällen under året, den 10 april och den 1 oktober, inbjöd styrelsen de boende till gemensamma städdagar. Ett trettiotal medlemmar samlades för att göra fint utomhus samt i gemensamma utrymmen inomhus. I cykelrummet sattes det upp skyddsfilm på fönstren för att förhindra insyn. I samband med städdagarna bjöds föreningens medlemmar på förfriskningar såsom korv och bröd, kaffe och kaka.

Medlemsmedverkan

Under året har styrelsen bjudit in medlemmar att vara med i några olika arbetsgrupper. Det har handlat om föreningens krisberedskap, solcellsinstallation samt våra gemensamma planteringar och blommor i utemiljön. Medlemmar har också till allas glädje ordnat med blomkrukor utanför entrédörrarna.

Kommunikation med medlemmarna

Information till medlemmarna har under året getts genom brev (januari, mars, maj, juni, augusti, oktober samt december), anslag i portarna samt i Boappa. Även ett välkomstbrev till nya medlemmar har formulerats. Medlemmarna har kunnat nå styrelsen, förutom genom personlig kontakt och telefon, via Boappa eller föreningens mejlkonto, brfhovdingahojden@gmail.com. Styrelsen har också ett eget postfack på Fornminnesvägen 1A. Föreningen har en egen hemsida, <https://boappa.se/brf-hovdinga-hojden-vallentuna>.

Solceller

På den ordinarie föreningsstämman den 26 april beslutades att föreningen ska installera solceller på båda husens tak samt bygga om elcentralen till ett gemensamt abonnemang samt IMD (individuell mätning av varje lägenhet). Styrelsen har arbetat vidare med frågan och beslutade att anlita PPAM Solkraft för installationen av solceller. I oktober byttes våra elmätare ut mot nya och i och med det startade den individuella mätningen av el. Detta innebar också att medlemmarnas enskilda elavtal då sades upp.

Ekonomi

Under året har Riksbyggen förvaltat föreningens ekonomi. Styrelsen beslutade att ta ett nytt lån i Handelsbanken för att klara installationen av solcellerna.

Det ändrade omvärldsläget, främst pandemin och kriget i Ukraina, har bidragit till ett förändrat kostnadsläge där flera olika priser och kostnader höjs samtidigt. Som bostadsrättsförening innebär det nya läget att vi får ökade kostnader för fjärrvärme, vatten, fastighetsel och sophämtning. Under hösten 2023, då ett av våra tre stora lån ska omförhandlas, kommer vi också påverkas av att räntesatserna på lån har stigit. De övriga lånen är bundna till en relativt låg räntesats ytterligare några år.

Med anledning av det förändrade kostnadsläget under året har styrelsen beslutat att höja alla avgifter med 6 % från och med den 1 januari 2023. Höjningen gäller både avgifterna för lägenheterna samt parkerings- och garageplatserna.

Tvåårsbesiktning

I september utfördes en tvåårsbesiktning av våra fastigheter och samtliga lägenheter. Besiktningen genomfördes av besiktningsmannen Jörgen Örneholm samt representanter från Hökerum Bygg AB samt styrelsen.

Nya medlemmar och andrahandsuthyrning

Under året har en lägenhet sålts och nya medlemmar har antagits i bostadsrättsföreningen.

Andrahandsuthyrning av lägenheter godkänns för högst ett år i taget. Två uthyrningar är inne på sitt tredje år och en uthyrning är inne på sitt andra år.

Några av styrelsens ärenden under år 2022

- Kontakter med Hökerum Bygg och Riksbyggen
- Garantiärenden
- Budgetfrågor
- Parkeringsplatserna har fått skyltar som visar om platsen är uthyrd eller för besökare.
- Besöksparkeringarna är numera avgiftsbelagda genom företaget Aimo Park.
- Införandet av överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning enligt föreningens stadgar
- Filterbyten i samtliga lägenheter
- En hylla samt nya avfallskärl i soprummet
- Välkomstbrev till nya medlemmar
- Stadgerevidering
- Offerter från ekonomiska förvaltare och fastighetsförvaltare för kommande år

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 657	2 574	624	0	0
Resultat efter finansiella poster	-590	-757	-125	-54	0
Årets resultat	-590	-757	-125	-54	0
Balansomslutning	181 941	181 806	185 204	85 114	890
Soliditet %	75	76	75	3	96
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	711	711	710	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 200 000	228 000	-406 583	-757 441
Disposition enl. årsstämmobeslut			-757 441	757 441
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-589 545
Vid årets slut	138 200 000	228 000	-1 164 024	-589 545

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 164 024
Årets resultat	-589 545

Summa	-1 753 569
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfond	+114 000
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 867 569
Summa	-1 753 569

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 657 484	2 573 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 458	163 267
Summa rörelseintäkter		2 798 943	2 737 241
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-984 251	-1 120 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 294	-404 457
Personalkostnader	Not 6	-54 433	-65 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 404 699	-1 404 696
Summa rörelsekostnader		-2 898 677	-2 995 326
Rörelseresultat		-99 734	-258 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 416	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-496 227	-499 432
Summa finansiella poster		-489 811	-499 357
Resultat efter finansiella poster		-589 545	-757 441
Årets resultat		-589 545	-757 441

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	179 050 311	180 455 010
Summa materiella anläggningstillgångar		179 050 311	180 455 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	718 588	718 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		718 588	718 588
Summa anläggningstillgångar		179 768 899	181 173 598
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 248	100
Övriga fordringar		6 009	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	220 260	238 878
Summa kortfristiga fordringar		255 517	239 115
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 900 868	392 797
Summa kassa och bank		1 900 868	392 797
Summa omsättningstillgångar		2 156 385	631 912
Summa tillgångar		181 925 284	181 805 510

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	138 200 000	138 200 000	
Fond för yttre underhåll	228 000	228 000	
Summa bundet eget kapital	138 428 000	138 428 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 164 024	-406 583	
Årets resultat	-589 545	-757 441	
Summa fritt eget kapital	-1 753 569	-1 164 024	
Summa eget kapital	136 674 431	137 263 976	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 861 220	43 290 740
Summa långfristiga skulder		28 861 220	43 290 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 697 020	440 616
Leverantörsskulder		58 513	41 021
Skatteskulder		0	137 599
Övriga skulder		58 550	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	575 550	631 508
Summa kortfristiga skulder		16 389 633	1 250 794
Summa eget kapital och skulder		181 925 284	181 805 510

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-589 545	-757 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 404 699	1 404 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	815 154	647 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 402	255 223
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-117 565	-1 964 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681 187	-1 062 378
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	826 884	-441 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	826 884	-441 444
Årets kassaflöde	1 508 071	-1 503 822
Likvidamedel vid årets början	392 798	1 896 619
Likvidamedel vid årets slut	1 900 868	392 797
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Tak, fasad och fönster	Linjär	50
El, värme och installationer	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 305 800	2 307 247
Årsavgifter, övriga	234 200	213 936
Hyrer, p-platser	54 250	52 612
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 567	-350
Elavgifter	65 801	529
Summa nettoomsättning	2 657 484	2 573 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	97 200	97 200
Övriga avgifter	0	13 041
Övriga ersättningar	1 208	2 380
Övriga rörelseintäkter	43 050	50 646
Summa övriga rörelseintäkter	141 458	163 267

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-24 572	-95 352
Försäkringspremier	-32 141	-61 059
Kabel- och digital-TV	-98 287	-97 031
Serviceavtal	-659	-21 771
Obligatoriska besiktningar	-53 999	-11 188
Snö- och halkbekämpning	-134 938	-61 341
Förbrukningsinventarier	-11 773	-14 570
Vatten	-142 003	-164 822
Fastighetsel	-249 461	-298 263
Uppvärmning	-170 255	-209 043
Sophantering och återvinning	-56 928	-79 022
Förvaltningsarvode drift	-9 236	-6 750
Summa driftskostnader	-984 251	-1 120 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-397 479	-318 444
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-19 345	-36 366
Kreditupplysningar	-197	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 208	-2 380
Telefon och porto	-405	-416
Bankkostnader	-5 200	-3 801
Övriga externa kostnader	-1 461	-17 550
Summa övriga externa kostnader	-455 294	-404 457

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-43 600	-35 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-15 000
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala kostnader	-10 833	-10 862
Summa personalkostnader	-54 433	-65 962

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 404 699	-1 404 696
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 404 699	-1 404 696

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-472 629	-498 150
Övriga räntekostnader	-1 623	-1 282
Övriga finansiella kostnader	-21 975	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-496 227	-499 432

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	100 335 643	100 335 643
Mark	81 877 157	81 877 157
	182 212 800	182 212 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 212 800	182 212 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 757 790	-353 094
	-1 757 790	-353 094
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 404 699	-1 404 696
	-1 404 699	-1 404 696
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 162 489	-1 757 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	179 050 311	180 455 010
Varav		
Byggnader	97 173 154	98 577 853
Mark	81 877 157	81 877 157

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag*	718 588	718 588
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	718 588	718 588

*Avser Vallentuna Fornminnet AB

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 070	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 370	97 908
Förutbetald elavgift	13 594	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 622	24 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 604	116 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 260	238 878

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 411 653	2 176
Företagskonto	20 164	10 628
Transaktionskonto	469 051	379 993
Summa kassa och bank	1 900 868	392 797

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	44 558 240	43 731 356
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 697 020	-440 616
Långfristig skuld vid årets slut	28 861 220	43 290 740

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,14%	2023-09-25	14 576 760,00	0,00	147 240,00	14 429 520,00
SWEDBANK	1,22%	2025-09-25	14 577 560,00	0,00	147 240,00	14 430 320,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2023-03-20	0,00	1 300 000,00	32 500,00	1 267 500,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2024-09-30	14 577 036,00	0,00	146 136,00	14 430 900,00
Summa			43 731 356,00	1 300 000,00	473 116,00	44 558 240,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 14 429 520 kr och 1 267 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 332
Upplupna räntekostnader	60 815	60 205
Upplupna driftskostnader	30 000	36 625
Upplupna elkostnader	82 796	41 711
Upplupna värmekostnader	29 560	39 781
Upplupna kostnader för renhållning	0	14 618
Upplupna revisionsarvoden	24 250	23 000
Upplupna styrelsearvoden	0	35 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 000	175 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 129	196 136
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 550	631 508

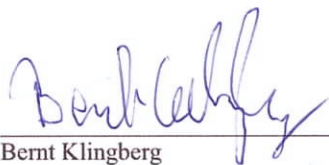
Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	45 252 800	44 172 800

Styrelsens underskrifter

Vallentuna 2023-04-20

Ort och datum



Bernt Klingberg
Styrelseordförande



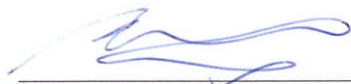
Barbro Hansson



Ann Schylander Cortés



Torbjörn Jansson



Morgan Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-20

MOORE Allegretto AB



Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hövdinga Höjden

Org.nr 769636-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hövdinga Höjden för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hövdinga Höjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2023

Moore Allegretto AB



Anders Karlén
Auktoriserad revisor

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 skuldyngd 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 planliga 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.