



Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

Brf Hedvigsborg nr 15

Org nr 764500-1004



Lots
EKONOMI

Styrelsen för Brf Hedvigsborg nr 15 i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Borås kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Carina Cunningham	ledamot	ordförande
Charlotta Stigsson	ledamot	
Hampus Löf	ledamot	
Monika Andersson	suppleant	
Pontus Häll	föreningsvald revisor	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-28 och kungjordes 2018-08-30.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Koggen 5, som innehåller 7 st bostadsrättslägenheter om totalt 444 kvm.

2 st 1 rum o kök

5 st 3 rum o kök

Dessutom hyr föreningen ut två st garage samt 7 st P-platser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 5 909 000 kr.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

År 2021-2022 har renovering av källare och tvättstuga genomförts och under hösten 2022 genomfördes målning av fasaden. I bokslutet 2022 skrevs marken upp enligt taxeringsvärdet. År 2023 har en egergideklaration gjorts samt installation av kodläsare. Inga större renoveringar har skett under år 2023. En avgiftshöjning genomfördes med 2% i januari 2023. 1 januari 2024 höjs avgiften med 2% och 1 april 2024 höjs avgiften med 13%.

Kapitaltillskott	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Gjorda amorteringar	32 304 kr	26 304 kr	26 304 kr	26 304 kr	25 880 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.
Föreningen ombesörjer själva fastighetens allmänna skötsel.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 9 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 10 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 st (fg år 1 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	362	354	346	334
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	-982	-55	17
Soliditet (%)	20	21	neg	neg
Justerad soliditet %	62	61	73	73
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	100	-907	0	70
Årsavgifter bostäder (kr/kvm)	779	764	749	720
Fastighetslån (kr/kvm)	5 060	5 132	3 352	3 411
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	6 302	6 376	1 910	1 984
Sparande (kr/kvm)	26	76	-50	111
Räntekänslighet (%)	6	7	4	5
Räntekänslighet (%) inkl. garage/p-platser	6	6	4	4
Energikostnad kr/kvm)	356	387	335	344
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten (%)	95	96	96	96

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal "Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)": Från år 2022 har bokfört värde mark bokats upp enligt fastighetstaxeringsbeslut år 2022.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 275	64 167	75 278	-563 591	-982 058	-1 398 929
Disposition av föregående års resultat:		-2 320	17 727	-997 465	982 058	0
Reservfond		2 016 000				2 016 000
Årets resultat					-29 576	-29 576
Belopp vid årets utgång	7 275	2 077 847	93 005	-1 561 056	-29 576	587 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 561 056
årets förlust	-29 576
	-1 590 632

behandlas så att	
i anspråktagande av uppskrivningsfond	-2 320
avsättning till fond för yttre underhåll	17 727
i ny räkning överföres	-1 606 039
	-1 590 632

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av taxeringsvärdet.

I årets resultat ingår avskrivningar med 32 878 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 3 302 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	362 181	353 726
Summa rörelseintäkter		362 181	353 726
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-218 593	-1 204 151
Administration och förvaltningskostnader	4	-43 632	-56 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-32 878	-32 878
Summa rörelsekostnader		-295 103	-1 293 888
Rörelseresultat		67 078	-940 162
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-96 654	-41 896
Summa finansiella poster		-96 654	-41 896
Resultat efter finansiella poster		-29 576	-982 058
Resultat före skatt		-29 576	-982 058
Årets resultat		-29 576	-982 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	2 798 259	2 831 137
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 798 259	2 831 137
Summa anläggningstillgångar		2 798 259	2 831 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		53	50
Summa kortfristiga fordringar		53	50
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		92 744	93 660
Summa kassa och bank		92 744	93 660
Summa omsättningstillgångar		92 797	93 710
SUMMA TILLGÅNGAR		2 891 056	2 924 847

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 275	7 275
Uppskrivningsfond	8	61 847	64 167
Reservfond		2 016 000	2 016 000
Fond för yttre underhåll		93 005	75 278
Summa bundet eget kapital		2 178 127	2 162 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 561 056	-563 591
Årets resultat		-29 576	-982 058
Summa fritt eget kapital		-1 590 632	-1 545 649
Summa eget kapital		587 495	617 071
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	0	2 252 580
Summa långfristiga skulder		0	2 252 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 246 580	26 304
Leverantörsskulder		25 757	0
Skatteskulder		960	1 105
Övriga skulder		1 500	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 764	26 287
Summa kortfristiga skulder		2 303 561	55 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 891 056	2 924 847

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-29 576	-982 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		32 878	32 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 302	-949 180
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3	1 516
Förändring av leverantörsskulder		25 757	0
Förändring av kortfristiga skulder		2 332	2 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 388	-945 332
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	817 000
Amortering av lån		-32 304	-26 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 304	790 696
Årets kassaflöde		-916	-154 636
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		93 660	248 296
Likvida medel vid årets slut		92 744	93 660

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Byggnader	2 % (50 år)
Byggnadsinventarier	2,5-7 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av resp. läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter

Räntekänslighet (inkl. garage/p-platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter såsom garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Månadsavgifter bostäder	345 791	339 011
Garagehyror / P-platser	13 238	13 506
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 151	1 208
Övrigt	1	1
	362 181	353 726

Not 3 Fastighetens drift o skatt

	2023	2022
Reparationer o underhåll	19 073	989 077
El	13 445	15 277
Uppvärmning	114 944	126 151
Vatten o avlopp	29 686	30 299
Renhållning o sophämtning	14 520	14 522
Försäkring	7 674	6 847
Kabel TV	8 129	11 345
Fastighetsskatt	11 123	10 633
	218 594	1 204 151

Not 4 Administration och förvaltningskostnader

	2023	2022
Ersättning till styrelse och revisorer	1 500	1 500
Ekonomisk förvaltning	38 774	34 155
Övriga kostnader	3 357	21 171
Förluster på kundfordringar	0	33
	43 631	56 859

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 534 995	1 534 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 534 995	1 534 995
Ingående avskrivningar	-719 858	-686 980
Årets avskrivningar	-32 878	-32 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-752 736	-719 858
Ingående uppskrivningar	2 016 000	0
Årets uppskrivningar	0	2 016 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 016 000	2 016 000
Utgående redovisat värde	2 798 259	2 831 137
Taxeringsvärden byggnader	3 893 000	3 893 000
Taxeringsvärden mark	2 016 000	2 016 000
	5 909 000	5 909 000
Bokfört värde byggnader	782 259	815 137
Bokfört värde mark	2 016 000	2 016 000
	2 798 259	2 831 137

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 302 000	2 302 000
	2 302 000	2 302 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 745	15 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 745	15 745
Ingående avskrivningar	-15 745	-15 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 745	-15 745
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Uppskrivningsfond Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	64 167	66 487
Överföring till fritt eget kapital	-2 320	-2 320
	61 847	64 167

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader Fastighetslån	96 654	41 896
	96 654	41 896

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	2 085 060	2 147 364
	2 085 060	2 147 364

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank ränta per 31/12	5,65	rörlig	1 435 580	1 461 884
Sparbanken	1,49	2024-02-29	500 000	500 000
Sparbanken ränta per 31/12	5,65	rörlig	311 000	317 000
Kortfristig del av långfr skuld			-2 246 580	-26 304
			0	2 252 580
Kortfristig del som förfaller inom ett år			2 246 580	26 304

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

I februari 2024 slogs lånen ihop till 1 lån och lånet bands på 4 år till räntan 3,9%.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Carina Cunningham
Ordförande

Charlotta Stigsson

Hampus Löf

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pontus Häll
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 08:59

SENT BY OWNER:
Elisabeth Karlsson · 29.04.2024 15:35

DOCUMENT ID:
HkeXNMQa-0

ENVELOPE ID:
ryfVf7pb0-HkeXNMQa-0

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 för signering..pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARINA CUNNINGHAM carina.cunningham@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:49 29.04.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.100.189
2. Karin Charlotta Stigsson charlotta.stigsson@swedac.se	Signed Authenticated	29.04.2024 15:52 29.04.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 35.158.152.146
3. HAMPUS LUCAS LÖF hampus.lof@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2024 17:42 29.04.2024 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.130.137
4. PONTUS HÄLL pontus.hall@me.com	Signed Authenticated	30.04.2024 08:59 30.04.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.83.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hedvigsborg nr 15 i Borås

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hedvigsborg nr 15 i Borås för räkenskapsåret 20230101---20231231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pontus Häll
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:
Elisabeth Karlsson · 30.04.2024 07:45

DOCUMENT ID:
S1nwBZRbA

ENVELOPE ID:
rkjPBZAZR-S1nwBZRbA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS HÄLL pontus.hall@me.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:00 30.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.83.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

