



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HÖVDINGA HÖJDEN

MÖRBY • VALLENTUNA



Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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

2021-01-01 till 2021-12-31

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.

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 647 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	69 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 400 000 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 95 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	2022
Ann Schylander Cortés	Ledamot	2022
Barbro Hansson	Ledamot	2022
Daniel Funseth	Ledamot	2022
Ing-Marie Alpadie	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Hillar	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
MOORE Allegretto AB, Anders Karlén	Auktoriserad revisor

Valberedning

Louis Grumpert
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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 711 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2021

Bostadsrättsföreningens styrelsemöten samt föreningsstämmor

Under år 2021 har ansvaret för organisationen gällande förvaltningen av föreningens egendom flyttats från Byggstyrelsen till den av föreningens medlemmar utsedda styrelsen.

Byggstyrelsen hade ett styrelsemöte den 5/3. Vid två extra föreningsstämmor den 12/3 respektive 27/4 valdes genom poströstning vid första tillfället en valberedning bestående av Rita Häggström, Kristina Peterson, Gunilla Hofgren samt Louis Gumpert och vid nästa tillfälle en styrelse bestående av Barbro Hansson, Daniel Funseth, Ann Schylander Cortés, Bernt Klingberg och Ing-Marie Alpadie som ledamöter samt Eva Lundgren och Rickard Hillar som suppleanter.

Den 27/4 möttes den nya styrelsen till ett konstituerade styrelsemöte, där styrelsen utsåg Bernt Klingberg till ordförande, Daniel Funseth till vice ordförande, Ann Schylander Cortés till sekreterare, Barbro Hansson till ekonomiansvarig och Ing-Marie Alpadie till nyckelansvarig.

Styrelsens första uppdrag blev att kalla till ordinarie föreningsstämma, vilken hölls den 21/6 i Centrumkyrkan, Vikingavägen 1, Vallentuna. Vid den stämman omvaldes hela styrelsen, utom Eva Lundgren som valde att avgå. Under år 2021 har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden, då vi turats om att träffas hemma hos varandra.

Den 5/12 hölls en extra stämma då föreningen valde en ny revisor efter att revisorn från PwC lämnat sitt uppdrag. Ny revisor är Anders Karlén, auktoriserad revisor på Moore Allegetto.

Glöggmingel och andra trevligheter

I samband med den extra föreningsstämman den 5/12 inbjöd styrelsen föreningens medlemmar till glöggmingel. Medlemmar i föreningen har till allas glädje ordnat med blomkrukor utanför entrédörrarna.

Kommunikation med medlemmarna

Information till medlemmarna har under året getts genom brev (maj, juli, oktober och december), anslag i portarna samt i Boappa. 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>.

Ekonomi

Den 1/7 tog Riksbyggen över förvaltningen av föreningens ekonomi från Hökerum Bygg. Villkorsperioden för ett av tre lån i Swedbank löpte ut den 24/9. Styrelsen beslöt då att omsätta ett lån på 14 613 570 kr från Swedbank till Handelsbanken och att räntebindningstiden skall vara 3 år. Räntesatsen blev 0,84 %. Styrelsen har öppnat ett sparkonto i SBAB med räntesatsen 0,3 % för att få åtminstone en liten ränta på inestående medel. Föreningen har också startat ett konto på Handelsbanken, dit inbetalningar kan göras. Bankgironumret är 5776-6628.

Nya medlemmar och andrahandsuthyrning

Under året har två lägenheter sålts och nya medlemmar har antagits i bostadsrättsföreningen.

Andrahandsuthyrning av lägenheter godkänns för ett år i taget. Två uthyrningar är inne på sitt andra år. Två uthyrningar har startat under året.

Några av styrelsens ärenden under år 2021

- Kontakter med Hökerum Bygg och Riksbyggen
- Bygglovsärenden angående balkonginglasning
- Soprummet och dess skötsel
Sophämtningen övertogs den 4/10 av PreZero Recycling efter Ragnsells.
- Genvägen till grannen
- Filterbyten i samtliga lägenheter
- Garantiärenden
- Parkerings- och garageplatserna (se egen rubrik)
- Dörrar och lås (se egen rubrik)

Kommande ärenden

- Önskemål om en avgränsning mot Mörbyvägen, till exempel en häck
- Skyddsfilm till fönstren i cykelförrådet för att förhindra insyn
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Stadgeöversyn
- Solcellsinstallation om den ordinarie föreningsstämman så beslutar
- Fortsatt arbete med garantiärenden

Parkerings- och garageplatser

Diskussion har förts i styrelsen om vad som ska gälla för våra olika parkeringsplatser och vårt kösystem. Styrelsen har tagit över ansvaret för kölistorna, men avtalen sköts av Riksbyggen.

Styrelsen har beslutat att den som inte har någon plats alls ska erbjudas en ledig plats före den som önskar en andra eller tredje plats. Den senare får ett tidsbegränsat avtal, vilket kan innebära att platsen måste lämnas ifall någon boende som inte har en plats tidigare önskar få den. Detta gäller inte retroaktivt för dem som redan har ett avtal.

Styrelsen har beslutat att om en plats blir ledig vid en lägenhetsförsäljning, så går den platsen inte automatiskt till den nyinflyttade. Om någon som redan är medlem står i kö för sin första plats ska denne få platsen före den nyinflyttade.

En parkerings- eller garageplats får inte hyras ut i andra hand. Vid andrahandsuthyrning av lägenhet ingår inte garage- eller parkeringsplats i avtalet, då detta är separata avtal.

Styrelsen har beslutat att märka parkeringsplatserna ute så att det framkommer att de är förhyrda respektive att besöksparkeringarna endast är till för gäster och inte de boende. Samtal har förts om att avgiftsbelägga besöksparkeringarna.

Dörrar och lås

Dörrarna till förråden har försetts med nyckeldosa på utsidan, medan de automatiska dörröppnarna på insidan fungerar som vanligt. Dörrarna ut till garagen har fått nya låskolvar, så att det går att öppna inifrån slussen även om de automatiska dörröppnarna skulle vara ur funktion. Koddosorna vid entrédörrarna har placerats högre än tidigare. Styrelsen administrerar portkoderna och kan lägga in telefonnummer, registrera blippar och göra förändringar av koder. Från den 1/1 2022 är kodlåset tidsstyrt. Utanför entrédörrarna finns väggstolar installerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 574	624	0	0
Resultat efter finansiella poster	-757	-125	-54	0
Årets resultat	-757	-125	-54	0
Balansomslutning	181 806	185 204	85 114	890
Soliditet %	76	75	3	96
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	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 delat på eget kapital plus skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 200 000	0	-53 850	-124 733
Disposition enl. årsstämmobeslut			-124 733	124 733
Reservering underhållsfond		114 000	-114 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-757 441
Vid årets slut	138 200 000	114 000	-292 583	-757 441

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-292 583
Årets resultat	-757 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-114 000
Summa	-1 164 024

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 164 024

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-01-01 2021-12-31		2020-01-01 2020-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 573 974	624 355	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 267	55 010	
Summa rörelseintäkter		2 737 241	679 365	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 120 211	-231 610	
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 457	-85 050	
Personalkostnader	Not 6	-65 962	-6 612	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 404 696	-353 094	
Summa rörelsekostnader		-2 995 326	-676 366	
Rörelseresultat		-258 085	2 999	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-499 432	-127 732	
Summa finansiella poster		-499 357	-127 732	
Resultat efter finansiella poster		-757 441	-124 733	
Årets resultat		-757 441	-124 733	

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	180 455 010	181 859 706
Summa materiella anläggningstillgångar		180 455 010	181 859 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	718 588	718 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		718 588	718 588
Summa anläggningstillgångar		181 173 598	182 578 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		100	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	626 617
Övriga fordringar		137	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	238 878	102 522
Summa kortfristiga fordringar		239 115	729 139
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	392 797	1 896 619
Summa kassa och bank		392 797	1 896 619
Summa omsättningstillgångar		631 912	2 625 757
Summa tillgångar		181 805 510	185 204 051

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 200 000	138 200 000
Fond för yttre underhåll		228 000	0
Summa bundet eget kapital		138 428 000	138 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-406 583	-53 850
Årets resultat		-757 441	-124 733
Summa fritt eget kapital		-1 164 024	-178 583
Summa eget kapital		137 263 976	138 021 417
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 290 740	29 006 800
Summa långfristiga skulder		43 290 740	29 006 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	440 616	15 166 000
Leverantörsskulder		41 021	1 814 151
Skatteskulder		137 599	137 600
Övriga skulder		50	441 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	631 508	616 607
Summa kortfristiga skulder		1 250 794	18 175 834
Summa eget kapital och skulder		181 805 510	185 204 051

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-757 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	1 404 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	255 223
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 964 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 062 378
Investeringsverksamheten	
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-441 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-441 444
Årets kassaflöde	-1 503 822
Likvidamedel vid årets början	1 896 619
Likvidamedel vid årets slut	392 797
Upplysning om betalda räntor	
För erhållen och betald ränta se notförteckning	
Differens mot kassa och Bank i BR	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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 307 247	579 928
Hyror garage och parkeringsplatser	266 548	44 427
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	0
Elavgifter	529	0
Summa nettoomsättning	2 573 974	624 355

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	97 200	24 280
Övriga avgifter	13 041	0
Övriga ersättningar	2 380	18 433
Övriga rörelseintäkter	50 646	12 297
Summa övriga rörelseintäkter	163 267	55 010

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-95 352	0
Försäkringspremier	-61 059	0
Kabel- och digital-TV	-97 031	0
Serviceavtal	-21 771	-85 417
Obligatoriska besiktningar	-11 188	0
Snö- och halkbekämpning	-61 341	0
Förbrukningsinventarier	-14 570	0
Vatten	-164 822	0
Fastighetsel	-298 263	-78 955
Uppvärmning	-209 043	-46 836
Sophantering och återvinning	-79 022	0
Förvaltningsarvode drift	-6 750	-20 402
Summa driftskostnader	-1 120 211	-231 610

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-318 444	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-36 366	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 380	0
Telefon och porto	-416	0
Bankkostnader	-3 801	0
Övriga externa kostnader	-17 550	-85 050
Summa övriga externa kostnader	-404 457	-85 050

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-35 100	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	0
Övriga personalkostnader	-5 000	0
Sociala kostnader	-10 862	-612
Summa personalkostnader	-65 962	-6 612

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 404 696	-353 094
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 404 696	-353 094

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-498 150	-127 732
Övriga räntekostnader	-1 282	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-499 432	-127 732

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	100 335 643	21 286 992
Mark	81 877 157	61 411 889
	182 212 800	82 698 881
Årets anskaffningar		
Byggnader		79 048 651
Mark		20 465 268
	0	99 513 919
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 212 800	182 212 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-353 094	
	-353 094	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 404 696	-353 094
	-1 404 696	-353 094

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 757 790	-353 094
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 455 010	181 859 706

Varav

Byggnader	98 577 853	99 982 549
Mark	81 877 157	81 877 157

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Innehav andelar Vallentuna Fornminnet AB	718 588	718 588
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	718 588	718 588

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 908	64 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 570	24 266
Förutbetald försäkring	0	14 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 400	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 878	102 522

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 176	0
Företagskonto	10 628	1 896 619
Transaktionskonto	379 993	0
Summa kassa och bank	392 797	1 896 619

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	43 731 356	44 172 800
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	0	-15 166 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-440 616	0
Långfristig skuld vid årets slut	43 290 740	29 006 800

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,11%	2021-09-25	14 724 000,00	-14 613 570,00	110 430,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	2025-09-25	14 724 000,00	0,00	147 240,00	14 576 760,00
SWEDBANK	1,14%	2023-09-25	14 724 800,00	0,00	147 240,00	14 577 560,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2024-09-30	0,00	14 613 570,00	36 534,00	14 577 036,00
Summa			44 172 800,00	0,00	441 444,00	43 731 356,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 616 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

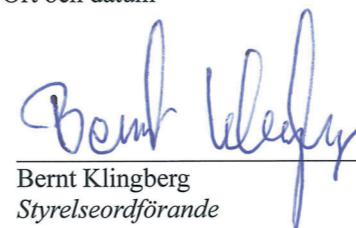
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 332	0
Upplupna räntekostnader	60 205	127 733
Upplupna driftskostnader	36 625	0
Upplupna elkostnader	41 711	0
Upplupna värmekostnader	39 781	0
Upplupna kostnader för renhållning	14 618	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	0
Upplupna styrelsearvoden	35 100	0
Förvaltning garage (uppdelat på 10 år)	175 000	195 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 136	293 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	631 508	616 608

Not 15 Ställda säkerheter

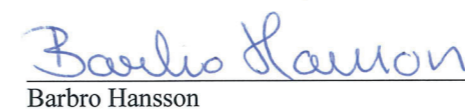
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	44 172 800	44 172 800

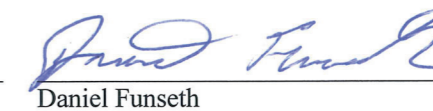
Styrelsens underskrifter

Vallentuna 220402
Ort och datum


Bernt Klingberg
Styrelseordförande


Ann Schylander Cortés


Barbro Hansson


Daniel Funseth


Ing-Marie Alpadie

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-02

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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-06-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsred 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2 april 2022



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 planenliga 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.

BRF Hövdinga Höjden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hövdinga Höjden i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

