

Årsredovisning 2021

BRF HEDEFORS BY

716409-8043



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HEDEFORS BY

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-07-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Västra Götland län, Lerums kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 350 kvm och 1 lokal om 157 kvm.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 350 kvm

Föreningens lokalkontrakt

Förskola, 157 kvm, kontraktstid tillsvidare

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa, Simplekos Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring och skadedjursförsäkring.

Styrelsens har sedan ordinarie stämma 2021-06-13 bestått av:

Eric Fredriksson	Ordförande
Susanne Peterson	
Birgitta Boke	
Lars Åke Johansson	
Bernadette Ahlborg	Suppleant
Sara Strand	Suppleant

Valberedning

Lilian Elvert och Kerstin Näsman.

Revisorer

Ebbe Fors	Revisor	Ordinarie
Chatarina Westers	Revisor	Suppleant
Kenneth Emanuelsson	Revisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är andelsägare i Hedefors bys Samfällighetsförening.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn, smörjning och justeringar av föreningens gemensamma dörrar/lås.

Utökad källsorteringen med fler kärl för diverse avfall.

Invändig målning av väggar i sopförrådet har utförts.

Byte av belysning i sopförråd till automatisk belysning via sensor - ledlampor.

Övergång till ny portal för vår förvaltning - Simpleko.

Godkänt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för förskolans lokaler.

Brandsyn på förskolan har genomförts.

Byte av 8 st, varmvattenberedare och pumpar.

Uppdatering och digitalisering av underhållsplanen med stöd och hjälp av Sustend - Planima.

Tegelpannor har bytts på sopförrådet, cykelförrådet samt några på hustaken.
Iordningställande av vägg efter vattenläcka från lägenhet ner till gemensamhetslokal.

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 55 568 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 168 320 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 320	1 320	1 317	1 302
Resultat efter fin. poster	-85 103	-177 817	-71 760	-231 970
Soliditet, %	8	9	6	5
Yttre fond	70 533	47 022	23 511	0
Taxeringsvärde	16 173 000	16 173 000	16 173 000	13 087 000
Bostadsyta, kvm	1 350	1 350	1 350	1 350
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	787	787	779
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 209	4 285	4 417	4 573
Genomsnittlig skuldränta, %	107,34	105,59	105,28	105,55
Belåningsgrad, %	1,85	1,89	2,23	2,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	455 003	-	-	455 003
Fond, yttre underhåll	47 022	-	23 511	70 533
Balanserat resultat	-120 601	177 817	-23 511	33 705
Årets resultat	177 817	-177 817	85 103	85 103
Eget kapital	559 241	0	85 103	644 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	33 705
Årets resultat	85 103
Totalt	<u>118 807</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	23 511
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 533
Balanseras i ny räkning	165 829
	<u><u>118 807</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 343 783	1 352 569
Rörelseintäkter		3 875	-2
Summa rörelseintäkter		1 347 658	1 352 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-769 837	-721 867
Övriga externa kostnader	4	-108 921	-77 891
Personalkostnader	5	-102 420	-78 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 744	-184 744
Summa rörelsekostnader		-1 165 922	-1 063 436
RÖRELSERESULTAT		181 736	289 131
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-96 633	-111 315
Summa finansiella poster		-96 633	-111 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 103	177 817
ÅRETS RESULTAT		85 103	177 817

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	5 293 832	5 478 576
Summa materiella anläggningstillgångar		5 293 832	5 478 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 293 832	5 478 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 911	23 541
Övriga fordringar	8	21 121	20 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 381	41 692
Summa kortfristiga fordringar		69 413	85 564
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 178 465	992 683
Summa kassa och bank		1 178 465	992 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 247 878	1 078 247
SUMMA TILLGÅNGAR		6 541 710	6 556 822

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		455 003	455 003
Fond för yttre underhåll		70 533	47 022
Summa bundet eget kapital		525 536	502 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 705	-120 601
Årets resultat		85 103	177 817
Summa fritt eget kapital		118 807	57 216
SUMMA EGET KAPITAL		644 343	559 241
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 579 743	5 607 267
Summa långfristiga skulder		5 579 743	5 607 267
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		102 524	177 524
Leverantörsskulder		57 168	32 242
Skatteskulder		3 291	2 664
Övriga kortfristiga skulder		1 535	5 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 106	172 472
Summa kortfristiga skulder		317 624	390 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 541 710	6 556 822

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hedefors By har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Om- och tillbyggnad	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	180 384	179 880
Årsavgifter, bostäder	1 058 922	1 062 420
Övriga intäkter	103 552	106 067
Övriga årsavgifter	4 800	4 200
Summa	1 347 658	1 352 567

Not 3, Drift och underhållskostnader	2021	2020
Besiktning och service	16 000	4 926
Bredband	50 200	0
Fastighetsel	157 232	149 896
Fastighetsförsäkringar	24 212	24 694
Fastighetsskatt	41 318	40 658
Kabel-tv/bredband	1 301	61 600
Planerat underhåll	168 320	101 130
Planerat underhåll lås och larm	0	28 481
Samfällighetsavgifter	154 300	131 940
Sophämtning	41 840	33 328
Vatten	59 746	71 736
Övrigt	55 368	73 478
Summa	769 837	721 867

Not 4, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	52 724	51 480
Förbrukningsmaterial	2 015	3 276
Revisionsarvoden	5 123	0
Övriga förvaltningskostnader	49 059	23 135
Summa	108 921	77 891

Not 5, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	42 099	42 901
Sociala avgifter	21 321	13 544
Styrelsearvoden	39 000	22 489
Summa	102 420	78 934

Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	96 633	111 281
Övriga räntekostnader	0	34
Summa	96 633	111 315

Not 7, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 457 456	9 457 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>9 457 456</u>	<u>9 457 456</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 978 880	-3 794 136
Årets avskrivning	-184 744	-184 744
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 163 624</u>	<u>-3 978 880</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>5 293 832</u></u>	<u><u>5 478 576</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 060 280	1 060 280

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 877 000	11 877 000
Taxeringsvärde mark	4 296 000	4 296 000
Summa	16 173 000	16 173 000

Not 8, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 121	20 331
Summa	21 121	20 331

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	25 540	0
Förvaltning	13 181	0
Övr förutb kostn uppl int	0	37 082
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 660	4 610
Summa	43 381	41 692

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,77 %	1 381 588	1 415 284
Stadshypotek AB	2023-03-30	2,15 %	1 467 171	1 502 523
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,75 %	1 452 646	1 452 646
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,87 %	1 380 862	1 414 338
Summa			5 682 267	5 784 791
<i>Varav kortfristig del</i>			102 524	177 524

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	4 500	4 500
El	26 171	23 163
Förutbetalda avgifter/hyror	112 727	112 255
Uppl kostn renhållningsavg	0	8 487
Utgiftsräntor	2 219	14 067
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 489	10 000
Summa	153 106	172 472

Not 12, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 375 000	8 375 000
Summa	8 375 000	8 375 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 62777557282319a1dcad07eb

Finalized at: 2022-05-19 09:32

Title: Brf Hedefors By, 716409-8043 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: bd9455fce34f6435a58ebcea610183a05d4ff820ae1645585c9b4bfc2541d5b5

Initiated by: susannepeterson@live.se (*susannepeterson@live.se*) via Brf Hedefors by 716409-8043

Signees:

- Ebbe Fors signed at 2022-05-19 09:32 with Swedish BankID (19410319-xxxx)
- SUSANNE PETERSON signed at 2022-05-08 10:08 with Swedish BankID (19600818-xxxx)
- Lars Åke Johansson signed at 2022-05-08 10:34 with Swedish BankID (19490803-xxxx)
- BIRGITTA BOKE signed at 2022-05-18 17:52 with Swedish BankID (19560105-xxxx)
- ERIC FREDRIKSSON signed at 2022-05-11 15:03 with Swedish BankID (19910311-xxxx)