

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Bostadsrättsföreningen
Hedvigsborg 21
Org nr: 716409-7961





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hedvigsborg 21 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är bättre än föregående år främst pga. lägre kostnader för reparationer, underhåll, drift samt högre ränteintäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 538% till 71%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 538% till 809%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 024 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 960 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Slupen 1-31 i Borås Stad. På fastigheterna finns 15 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982 och 1983. Fastigheternas adress är Getholmsgatan 34-50, Vilegränd 1-32 och Buregränd 1-11 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	28
5 rum och kök	10
6 rum och kök	30

Total tomtarea	31 119 m ²
Total bostadsarea	9 436 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 193 tkr och planerat underhåll för 1 062 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om ca 31 miljoner kronor för de kommande 30 åren. Föreningen sätter av 920 tkr dvs. 98 kr/år/m² enligt rekommenderad avsättning från underhållsplanen.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte altandörrar	1 062 069

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Gustavsson	Ordförande	2024
Anna Engström	Vice ordförande	2023
Nils-Gunnar Grändeby	Ledamot	2023
Eva Johansson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Settergren	Suppleant	2023
Mats Ekman	Suppleant	2023
Robert Edh	Suppleant	2024
Tommy Johnsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Tarmo Ruuska	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Emelie Stenmark	Förtroendevald revisor	2023
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Brorsson (sammankallande)		2023
Magnus Åkerblom		2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.



Medlemsinformation

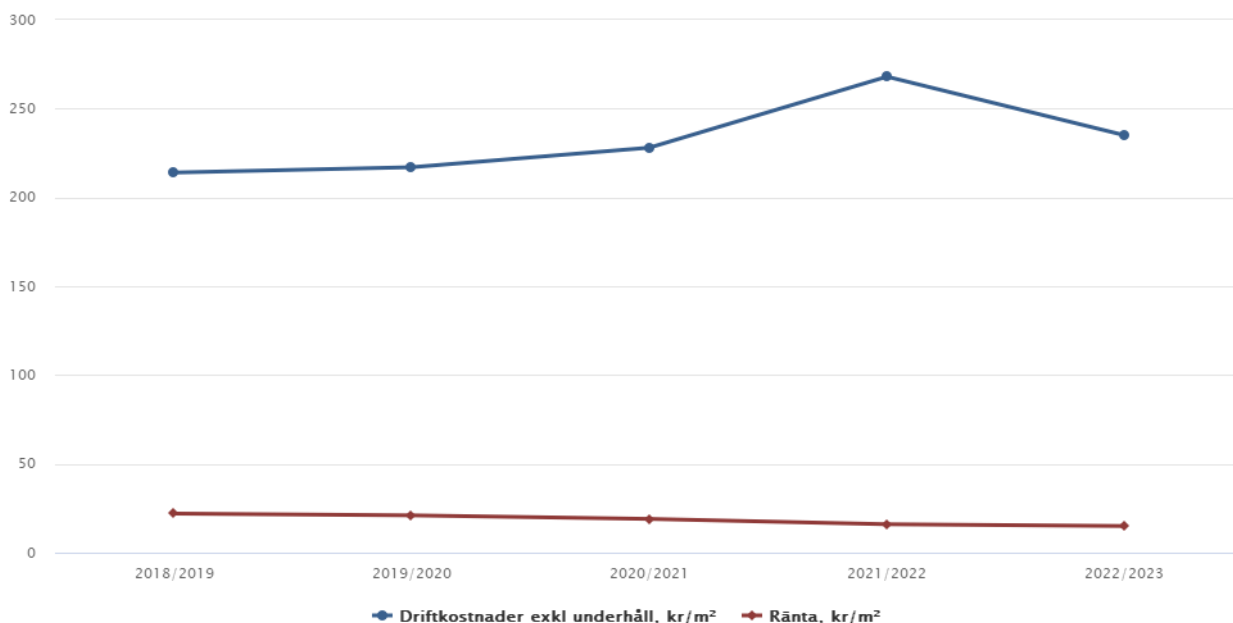
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 818	5 792	5 763	5 706	5 650
Årets resultat	936	-852	858	1 326	-1 427
Soliditet %	35	33	33	31	28
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	71	538	662	535	465
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	809	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	617	614	611	605	599
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	235	268	228	217	214
Ränta, kr/m ²	15	16	19	21	22
Lån, kr/m ²	2 144	2 219	2 323	2 370	2 446



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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 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	404 960	3 365 560	7 536 231	–852 447
Disposition enl. årsstämmobeslut			–852 447	852 447
Reservering underhållsfond		920 000	–920 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–1 062 069	1 062 069	
Årets resultat				936 122
Vid årets slut	404 960	3 223 491	6 825 853	936 122

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 683 784
Årets resultat	936 122
Årets fondavsättning enligt stadgarna	–920 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 062 069
Summa	7 761 975

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 761 975**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 818 056	5 792 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 759	23 209
Summa rörelseintäkter		5 842 815	5 815 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 279 621	-4 797 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 517	-639 864
Personalkostnader	Not 6	-94 946	-74 664
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 023 853	-1 023 853
Summa rörelsekostnader		-4 862 937	-6 535 583
Rörelseresultat		979 878	-720 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 583	18 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 339	-150 308
Summa finansiella poster		-43 756	-132 257
Resultat efter finansiella poster		936 122	-852 447
Årets resultat		936 122	-852 447



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 623 033	22 646 886
Summa materiella anläggningstillgångar		21 623 033	22 646 886
Summa anläggningstillgångar		21 623 033	22 646 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 343	7 205
Övriga fordringar		233	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	324 790	195 104
Summa kortfristiga fordringar		339 366	202 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	10 484 270	9 728 921
Summa kassa och bank		10 484 270	9 728 921
Summa omsättningstillgångar		10 823 636	9 931 431
Summa tillgångar		32 446 668	32 578 316



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		404 960	404 960
Fond för yttre underhåll		3 223 491	3 365 560
Summa bundet eget kapital		3 628 451	3 770 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 825 853	7 536 231
Årets resultat		936 122	−852 447
Summa fritt eget kapital		7 761 975	6 683 784
Summa eget kapital		11 390 426	10 454 304
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 819 982	20 230 982
Summa långfristiga skulder		5 819 982	20 230 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 11	14 411 000	712 000
Leverantörsskulder		62 152	229 891
Skatteskulder		74 997	51 540
Övriga skulder		0	30 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	688 111	869 175
Summa kortfristiga skulder		15 236 260	1 893 030
Summa eget kapital och skulder		32 446 668	32 578 316



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 213 088	5 187 216
Bränsleavgifter, bostäder	604 968	604 968
Summa nettoomsättning	5 818 056	5 792 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	21 343	22 968
Fakturerade kostnader	168	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Återvunna fordringar	3 073	0
Övriga rörelseintäkter	180	240
Summa övriga rörelseintäkter	24 759	23 209



Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 062 069	-2 265 038
Reparationer	-192 663	-478 394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-631 516	-603 432
Försäkringspremier	-114 081	-105 987
Kabel- och digital-TV*	-145 418	-249 841
Obligatoriska besiktningar	-4 862	-37 500
Snö- och halkbekämpning*	-175 957	0
Förbrukningsinventarier	-1 987	-5 353
Vatten	-3 647	-22 339
Fastighetsel	-82 633	-90 620
Uppvärmning	-705 425	-781 137
Sophantering och återvinning	-143 194	-125 621
Förvaltningsarvode drift	-16 169	-31 940
Summa driftskostnader	-3 279 621	-4 797 201

*Del av kostnad avseende Kabel- och digital-TV hänförligt till 2020/2021 har belastat året 2021/2022.

* Snö- och halkbekämpning högre pga. nytt avtal med Riksbyggen.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration*	-380 023	-461 350
Lokalkostnader	-1 035	-35
IT-kostnader	0	-1 090
Arvode, yrkesrevisor	-22 550	-25 200
Övriga förvaltningskostnader	-44 765	-139 382
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-9 051
Bankkostnader	-3 772	-3 756
Övriga externa kostnader	-326	0
Summa övriga externa kostnader	-464 517	-639 864

* Förvaltningsarvode administration lägre pga. nytt avtal med Riksbyggen.

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-48 215	-26 000
Sammanträdesarvoden	-34 600	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 900	-3 000
Sociala kostnader	-10 231	-9 664
Summa personalkostnader	-94 946	-74 664

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 023 853	-1 023 853
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 023 853	-1 023 853

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	36 005 500	36 005 500
Mark	2 175 000	2 175 000
Tillkommande utgifter	1 514 840	1 514 840
	39 695 340	39 695 340
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 695 340	39 695 340

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-15 533 614	-14 509 761
Tillkommande utgifter	-1 514 840	-1 514 840
	-17 048 454	-16 024 601

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 023 853	-1 023 853
	-1 023 853	-1 023 853

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 072 307	-17 048 454
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 623 033	22 646 886
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	19 448 033	20 471 886
Mark	2 175 000	2 175 000
Taxeringsvärde Byggnad	104 055 000	104 055 000
Taxeringsvärde Mark	43 354 000	43 354 000
Totalt taxeringsvärde	147 409 000	147 409 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	61 566	8 927
Förutbetalda försäkringspremier	125 249	114 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	86 563	72 095
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 602	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 810	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 790	195 104

Not 10 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 069 327	6 029 089
Transaktionskonto	4 414 943	3 699 832
Summa kassa och bank	10 484 270	9 728 921

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	20 230 982	20 942 982
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 899 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-512 000	-712 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 819 982	20 230 982

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,65%	2023-08-15	14 099 000,00	0,00	200 000,00	13 899 000,00
SBAB	0,82%	2025-08-15	6 843 982,00	0,00	512 000,00	6 331 982,00
Summa			20 942 982,00	0,00	712 000,00	20 230 982,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas SBAB lån om 13 899 000 kr och amorteringar nästa år på 512 000 kr (exkl. lån för omförhandling) som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 819 982 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 578	0
Upplupna räntekostnader	7 529	7 892
Upplupna elkostnader	3 522	7 978
Upplupna vattenavgifter	353	703
Upplupna värmekostnader	25 512	50 677
Upplupna kostnader för renhållning	13 436	23 724
Upplupna kostnader för administration	0	22 247
Upplupna revisionsarvoden	19 000	0
Upplupna styrelsearvoden	86 215	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 940	49 281
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	209 457
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	503 719	497 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	688 111	869 175

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	39 295 000	39 295 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lennart Gustavsson

Nils-Gunnar Grändeby

Eva Théen-Johansson

Anna Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Tarmo Ruuska
Förtroendevald revisor



Brf Hedvigsborg 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hedvigsborg 21 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



Verification

Transaction 09222115557503893301

Document

Årsredovisning 2022-2023 FF 301122

Main document

16 pages

Initiated on 2023-11-02 11:13:42 CET (+0100) by Meliha Selimovic (MS)

Finalised on 2023-11-06 20:16:06 CET (+0100)

Initiator

Meliha Selimovic (MS)

Riksbyggen

meliha.selimovic@riksbyggen.se

Signatories

Lennart Gustavsson (LG)

Brf Hedvigsborg 21

gustavsson5@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "LENNART GUSTAVSSON"

Signed 2023-11-02 17:24:52 CET (+0100)

Nils-Gunnar Grändeby (NG)

Brf Hedvigsborg 21

nisse.grandeby@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "NILS-GUNNAR GRÄNDEBY"

Signed 2023-11-03 18:30:13 CET (+0100)

Anna Engström (AE)

Brf Hedvigsborg 21

annaengstrom51@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA ENGSTRÖM"

Signed 2023-11-06 10:07:15 CET (+0100)

Eva Théen-Johansson (ET)

Brf Hedvigsborg 21

eva@theen.se



The name returned by Swedish BankID was "EVA THEEN JOHANSSON"

Signed 2023-11-02 18:11:12 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557503893301

Tarmo Ruuska (TR)
Brf Hedvigsborg 21
ID number 5809225534
ruuska@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TARMO RUUSKA"
Signed 2023-11-06 11:39:01 CET (+0100)

Stina Eckerman (SE)
KPMG
stina.eckerman@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "STINA ECKERMAN"
Signed 2023-11-06 20:16:06 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

