

Årsredovisning för  
**BRF Hovås Hills**  
769632-0436

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hovås Hills, 769632-0436, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Vilket är föreningens första hela verksamhetsår med bebodda lägenheter.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Hovås Hills har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Föreningens byggnader*

Föreningen äger fastigheten Skintebo 532:2 i Göteborgs kommun

- \* Föreningens fastighet förvärvades 2018 och består av ett 1 hus
- \* Byggnadens boarea är 1 792 m<sup>2</sup>
- \* Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar
- \* Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
- \* Uppvärmning sker via bergvärme och värmepump.
- \* Ett FTX system återvinner upp till 86 procent av värmen i den förbrukade från luften.
- \* Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadsdelen från 2018 till 2033.
- \* Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaldelen med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.
- \* Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta Bostadsrättsförening.

#### *Lägenheter och lokaler*

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning: 10 Lägenheter med 2 rok, 9 lägenheter med 3 rok, med 6 lägenheter 4 rok

#### *Gemensamhetsutrymmen:*

Varmgarage, två platser med laddbox för elbil	6 platser
Kallgarage	7 platser
Parkeringsplats	1 plats
Gästparkering, avgiftsbelagd	2 platser
Cykel- och barnvagnsförråd	
Återvinningsrum	

Under 2019 har 3 lägenheter sålts varav 2 st för inflyttning under 2020.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

Ugglebergets samfällighetsförening 2

Sophämtning, gårdsskötsel och städning är några av dom tjänster som Samfällighetsföreningen utför för oss och vår grannfastighet, ägd av Familjebostäder. Samfälligheten är en ekonomisk förening vars kostnader fördelas mellan oss och Familjebostäder i förhållanden baserade på antalet lägenheter (sophämtningskostnader mm) och antalet parkeringsplatser (gårdsskötsel, städning mm). Vår andel är

25/46-delar resp 10/16-delar av samfällighetens kostnader för respektive område. Föreningen har två styrelseplatser av fyra ordinarie.

### **Föreningens historia**

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-24 och föreningen registrerades 2016-04-07 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Inflyttning skedde juni 2018. 2-års garantibesiktning, maj 2020. Föreningen har ännu gällande garanti på fastighet och anläggningar.

Avräkningsdagen, är den dag då föreningen tog över det ekonomiska ansvaret var 2018-09-30.

### **Styrelsen**

Vid föreningsstämman 2019-05-13 avgick samtliga styrelseledamöter valda vid föreningsstämman 2018-03-05, Anna Henriksson, Peter Jakobsson och Annika Tell

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år tills nästa ordinarie föreningsstämma.

Nuvarande styrelse har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden sedan den blev vald.

#### *Styrelsens sammanställning efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-13*

Ingvar Söderlund	Ledamot, Ordförande
Claes Magnusson	Ledamot, Vice ordförande
Carina Axelsson	Ledamot
Daniel Skatt	Suppleant t.o.m. 2019-11-04, därefter ledamot
Rashid Farivad	Ledamot t.o.m. 2019-11-04
Karl Eklund	Ledamot
Malin Wetterskog	Suppleant
Peter Seif	Suppleant
Björn Carlsson	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år tills nästa ordinarie föreningsstämma.

Nuvarande styrelse har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden sedan den blev vald.

### **Revisor**

Vald revisor är bolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med huvudansvarig revisor för uppdraget Adam Andersson.

### **Valberedning för 2019**

Sollaleh Khorramshahi  
Barbro Midbratt, Sammanställande

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har reviderat länestrukturen så att:

Lån 1, om 8,58 Mkr, löper i 2 år till 2021-06-16 med fast ränta 0,64%  
Lån 2, om 8,58 Mkr, löper i 3 år till 2022-06-15 med fast ränta 0,67%  
Lån 3, om 8,58 Mkr, löper i 4 år till 2023-06-21 med fast ränta 0,80%

Under budgetprocessen såg styrelsen att det finns anledning att höja medlemsavgifterna med 2%, huvudsakligen beroende på att underleverantörskostnaderna antas stiga med 2%.

Styrelseledamoten Rashid Farivar avgick i Nov p.g.a. flytt till annan bostad.

### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Kungariket Fastighetservice om teknisk förvaltning, omfattande fastighetservice, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, nyckeladministration, källsortering.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Nordic Life Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Då nuvarande styrelse tog över ansvaret för merparten av de avtal vi jobbar med idag, avser styrelsen att starta en process att se över avtalen i syfte att optimera vår avtalsflora avseende på pris och effektivitet.

### **Tekniskt underhåll**

Då huset är nytt så har inget nämnvärt tekniskt underhåll varit behövligt. Styrelsen har under hösten utvärderat olika leverantörer för hjälp att upprätta en långsikt underhållsplan. Kontrakt är skrivet och arbete med en sådan plan påbörjas under Januari månad 2020.

### **Ordförande har ordet**

Jag är glad att konstatera att vi bor i ett välfungerande hus med trevliga bostadsrättsinnehavare. Man börjar ju också skönja slutet av Uggleberget som byggnadsplats och samtidigt notera att vi blivit marginellt störda av byggstöket.

2019 har varit första som Hovås Hills har styrts av bostadsrättsinnehavarna. Året har i huvudsak gått åt till att lära känna huset både ekonomiskt och tekniskt. De rutiner vi ärvde var minimala så ett stort och intensivt arbete för styrelsen har fått att strukturera upp och införa för både ekonomisk respektive teknisk förvaltning

Tack alla styrelsemedlemmar och suppleanter för gott arbete!  
Vi vet att vi har långt kvar innan allt är på plats.

Jag är speciellt glad att vi har fått igång vår WEB-portal. Här finner ni information om huset, felanmälan, styrelsens arbete, användbara kontaktuppgifter, kommande händelser samt kommunikation mellan styrelsen och bostadsrättsinnehavarna och vice versa. Den är fortfarande under uppbyggnad, så vi vill gärna ha förbättringsförslag.

Vi ändrade också lånebilden med Nordea i somras och tog nytta av det låga allmänna ränteläget i Sverige ( se mer under rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret).

Under 2020 är de stora punkterna, förutom fortsatt arbete med att få våra administrativa/ekonomiska och tekniska rutiner på plats, 2- årsbesiktningen, genomgång av våra leverantörsavtal och upprätta en långsiktig Underhållsplan.

Ingvar Söderlund  
Ordförande

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 431 479	841 624	-	
Resultat efter finansiella poster	64 819	-127 680	-	
Soliditet, %	78	79	3	

## Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	93 875 000			93 875 000
Fond för yttre underhåll enl. not	52 267	44 800		97 067
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>93 927 267</b>	<b>44 800</b>	<b>-</b>	<b>93 972 067</b>
Ansamlad vinst / förlust	-52 267	-44 800	13 621	-83 446
Årets resultat	13 621	64 819	-13 621	64 819
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-38 646</b>	<b>20 019</b>	<b>-</b>	<b>-18 627</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>93 888 621</b>	<b>64 819</b>	<b>-</b>	<b>93 953 440</b>

## Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	52 267	-
Reservering enligt stadgar	44 800	52 267
	<b>97 067</b>	<b>52 267</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 800
årets resultat	64 819
Totalt	20 019
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande balanseras i ny räkning	20 019
Summa	20 019

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 431 479	841 624
Övriga rörelseintäkter		32 513	92 266
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 463 992</b>	<b>933 890</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-655 748	-449 739
Övriga externa kostnader	4	-75 968	-58 475
Personalkostnader		-10 000	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 500	-284 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 229 216</b>	<b>-792 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>234 776</b>	<b>141 301</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 957	-127 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 957</b>	<b>-127 680</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 819</b>	<b>13 621</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 819</b>	<b>13 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 819</b>	<b>13 621</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	118 978 125	119 465 625
Summa materiella anläggningstillgångar		118 978 125	119 465 625
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		118 978 125	119 465 625
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	6	66 438	58 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	80 378	59 922
Summa kortfristiga fordringar		146 816	118 382
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		794 597	817 597
Summa kassa och bank		794 597	817 597
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		941 413	935 979
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		119 919 538	120 401 604

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetald insats		93 875 000	93 875 000
Fond för yttre underhåll		97 067	52 267
Summa bundet eget kapital		<u>93 972 067</u>	<u>93 927 267</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-83 446	-52 267
Årets resultat		64 819	13 621
Summa fritt eget kapital		<u>-18 627</u>	<u>-38 646</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>93 953 440</u>	<u>93 888 621</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>25 414 992</u>	<u>25 869 999</u>
Summa långfristiga skulder		25 414 992	25 869 999
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder	10	-	323 027
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	260 004	-
Leverantörsskulder		11 776	82 890
Skatteskulder		114 040	108 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>165 286</u>	<u>129 067</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>551 106</u>	<u>642 984</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>119 919 538</u>	<u>120 401 604</u>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%

Föreningens fastighet togs i bruk maj 2018, och för 2018 beräknades avskrivningar från och med 2018-06-01 då hela fastigheten tagits i bruk.

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

#### **Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Fastighetens intäkter**

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	1 191 107	670 882
Hysesintäkter parkering	230 266	117 520
Övriga debiteringar	10 532	53 224
<b>Summa</b>	<b>1 431 905</b>	<b>841 626</b>

### Not 3 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
El	199 438	117 691
Vatten	70 031	-
Renhållning	36 624	37 637
	<u>306 093</u>	<u>155 328</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel / Lokalvård	122 264	76 611
Kabel-TV och Internet	74 980	35 492
Fastighetsförsäkringar	19 758	11 273
	<u>217 002</u>	<u>123 376</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparation/underhåll, serviceavtal	2 294	-
Reparation av gemensamma utrymmen	11 506	9 989
Reparation av garage och p-platser	3 067	-
Reparation av installationer	2 731	-
	<u>19 598</u>	<u>9 989</u>
Fastighetsskatt	6 040	108 000
Samfällighetskostnader	107 015	53 046
	<u>113 055</u>	<u>161 046</u>
<b>Summa</b>	<b>655 748</b>	<b>449 739</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision	-	32 900
Ekonomisk förvaltning	42 076	-
Konsultarvode	18 750	-
Bankkostnader	2 496	1 512
Övriga administrativa kostnader	8 241	-
Övriga kostnader	4 405	24 063
<b>Summa</b>	<b>75 968</b>	<b>58 475</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 750 000	119 750 000
	<u>119 750 000</u>	<u>119 750 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-284 375	-
-Årets avskrivning enligt plan	-487 500	-284 375
	<u>-771 875</u>	<u>-284 375</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>118 978 125</b>	<b>119 465 625</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 71 000 000 71 000 000

### Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	237	-
Andra kortfristiga fordringar	66 201	29 065
	<b>66 438</b>	<b>29 065</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 124	8 176
Förutbetalda kostnader	71 254	51 746
	<b>80 378</b>	<b>59 922</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Klientmedelskonto	794 597	766 289
Transaktionskonto	-	51 308
	<b>794 597</b>	<b>817 597</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta %	2019-12-31	2018-12-31	Nästa villkorsförändring
Nordea		25 674 996	25 869 999	
		<b>25 674 996</b>	<b>25 869 999</b>	
Nordea - lån 3978 89 09094	0,640	8 558 332	8 623 333	2021-06-16
Nordea - lån 3978 89 09108	0,670	8 558 332	8 623 333	2022-06-15
Nordea - lån 3978 89 09116	0,800	8 558 332	8 623 333	2023-06-21
Kortfristig del		-260 004	-	
		<b>25 414 992</b>	<b>25 869 999</b>	

### Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningsskuld gentemot Sverigehuset i Göteborg AB i enlighet med ekonomisk plan	-	323 027

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	18 750	18 750
Förutbetalda hyror och avgifter	71 590	63 963
Upplupna räntor	2 007	43 674
Upplupna driftskostnader	62 939	-
Upplupna styrelsearvoden	10 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 680
	<b>165 286</b>	<b>129 067</b>

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Underskrifter

Göteborg och 2020-0

Ingvar Söderlund  
Styrelseordförande

Carina Axelsson  
Ledamot

Claes Magnusson  
Ledamot

Karl Eklund  
Ledamot

Daniel Skatt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-0

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB  
Adam Andersson  
Auktoriserad revisor