

Årsredovisning för
Brf Rödhaken
745000-1263

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rödhaken, 745000-1263, med säte i Skåne län, Lunds kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-15. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners genom Bostadsrätterna.

Styrelse

Claes Forsell Andersson	ordförande
Jiri Hora	ledamot
Boel Forsell	ledamot
Jörgen Ekblad	ledamot

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021 - digitalt via Google Meets på grund av Corona pandemi, 10 st röstberättigade medlemmar deltog. Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vald intern revisor av föreningen är Märit Peterson-Porta.
Vald extern revisor är Daniel Sjöman.

Fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lund Eka 24, som byggdes år 1959. Fastigheten består av en totalyta på 1251 kvadratmeter, varav 951 kvadratmeter utgör bostadsyta. I huset finns 15 lägenheter, vilka alla är bostadsrätter.

3 lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

(Asim Dedic & Emma Linder - Xhevdet, Emma Portar - Odefalk och Park - Navréd)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Förvaltning

Ekonomica Novitas AB, Lund, ansvarar för den kamerala förvaltningen.

Fastighetsskötseln och snöröjning har ombesörjts av Clifa. Städning av trapphusen hanteras sedan hösten 2021 av Veterankraft som under 2022 även kommer att ansvara för trädgården.

Avsättning till yttre fond

Yttre fond är föreningens sparande till framtida planerade renoveringar, som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och bibehålla fastighetens värde.

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om underhållsplan finns skall avsättning göras enligt denna.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade under året att höja månadsavgifterna med 2%..

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2021 till i genomsnitt 779 kr/m² och år.

DS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat systematiskt med underhållsplanen och inom ramen för den gjordes dessa insatser: funktionsbesiktning av elen med förslag på åtgärder för alla lägenheter, systematiskt brandskyddsarbete, obligatorisk ventilationskontroll-OVK har genomförts utan anmärkning, samt mindre reparationer. Styrelsen arbetade även med att förbereda arbetsgång inför kommande större renoveringar som tak, fasad, relining av bottenplatta samt dränering av huset.

Vår gemensamma utedag blev istället uppdrag som medlemmarna genomförde under en städmånad pga pandemin. Gemensam Lucia blev även detta år en julgåva till medlemmarna.

Styrelsen har nu egen mail och gemensam drive med dokumentation av vårt styrelsearbete, vilket underlättar för nya styrelsemedlemmar att sätta sig in i arbetet och skapar kontinuitet.

Under kommande år

Under 2022 och framöver kommer fokus ligga att hitta en stabila styrning av underhållet via vår underhållsplan. Vår strävan är att prioritera de större åtgärder som gör mest skillnad och bevarar och ökar värdet i fastigheten

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	767 877	754 215	738 360	732 323
Resultat efter finansiella poster	-85 257	97 541	-889	35 920
Soliditet, %	24	25	23	23

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	610 714	203 521	-11 948	97 541
<i>Resultatdisposition enl stämma</i>				
Omföring av föreg års vinst		42 000	55 540	-97 541
Årets resultat				-85 257
Vid årets slut	610 714	245 521	43 592	-85 257

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	43 592
årets resultat	-85 256
Totalt	-41 664
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	42 000
balanseras i ny räkning	-83 664
Summa	-41 664

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	767 877	754 215
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>767 877</u>	<u>754 215</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-581 642	-375 140
Övriga externa kostnader	4	-156 472	-158 422
Personalkostnader	5	-5 647	-5 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 855	-75 336
Summa rörelsekostnader		<u>-811 616</u>	<u>-613 917</u>
Rörelseresultat		<u>-43 739</u>	<u>140 298</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 518	-42 757
Summa finansiella poster		<u>-41 518</u>	<u>-42 757</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-85 257</u>	<u>97 541</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-85 257</u>	<u>97 541</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-85 257</u>	<u>97 541</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 500 677	2 560 905
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 625	15 252
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 508 302</u>	<u>2 576 157</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 508 302</u>	<u>2 576 157</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 281	23 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 143	3 071
Summa kortfristiga fordringar		<u>26 424</u>	<u>26 802</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		938 235	956 542
Summa kassa och bank		<u>938 235</u>	<u>956 542</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>964 659</u>	<u>983 344</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 472 961</u>	<u>3 559 501</u>

df

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		610 714	610 714
Fond för yttre underhåll		245 521	203 521
Summa bundet eget kapital		<u>856 235</u>	<u>814 235</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 592	-11 948
Årets resultat		-85 257	97 541
Summa fritt eget kapital		<u>-41 665</u>	<u>85 593</u>
Summa eget kapital		<u>814 570</u>	<u>899 828</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>2 415 740</u>	<u>2 432 912</u>
Summa långfristiga skulder		2 415 740	2 432 912
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 172	17 172
Leverantörsskulder		30 493	21 983
Övriga skulder		10 419	10 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>184 567</u>	<u>177 187</u>
Summa kortfristiga skulder		242 651	226 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 472 961</u>	<u>3 559 501</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital / Totala tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
- Årsavgifter	741 300	726 840
- Hyror parkering/garage	24 588	24 588
- övriga intäkter	2 000	2 787
	767 888	754 215

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten och Avlopp	32 661	27 377
El-avgifter	64 831	66 117
Uppvärmning	138 370	126 652
Renhållning	27 685	25 024
Kabel-TV, internet	12 291	9 165
Fastighetsskötsel	67 761	55 705
Reparation och underhåll	238 043	65 100
Summa	581 642	375 140

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	21 885	21 435
Försäkringspremier	37 730	32 777
Förvaltningskostnader	45 000	44 500
Revisionsarvoden	13 450	12 500
Diverse omkostnader	38 407	47 210
	156 472	158 422

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 011 405	3 011 405
	3 011 405	3 011 405
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-450 500	-390 272
-Årets avskrivning enligt plan	-60 228	-60 228
	-510 728	-450 500
Redovisat värde vid årets slut	2 500 677	2 560 905
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
	14 000 000	14 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	85 190	85 190
Vid årets slut	85 190	85 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-69 938	-54 830
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 627	-15 108
Vid årets slut	-77 565	-69 938
Redovisat värde vid årets slut	7 625	15 252

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31	Räntesats	Konvertering	Amortering 2022
Handelsbanken	805 610	805 610	2,10	2022-03-15	0
Handelsbanken	406 125	410 625	0,70	2023-01-30	4 500
Handelsbanken	1 204 005	1 216 677	1,75	2022-12-01	12 672
	2 415 740	2 432 912			17 172

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 347 052 kr.

✎

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 935 000	2 935 000
Summa ställda säkerheter	2 935 000	2 935 000

Underskrifter

Lund 2022-05-23



Claes Forsell Andersson
Styrelseordförande



Jörgen Ekblad



Boel Forsell



Jiri Hora

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-23.



Daniel Sjöman
Auktoriserad revisor



Märit Peterson-Porta
Föreningsvald revisor



RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rödhaken
Org.nr. 745000-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rödhaken för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.



RR REVISION AB

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



RR REVISION AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rödhaken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.



RR REVISION AB

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 23 maj 2022

Daniel Sjöman
Auktoriserad revisor