

Årsredovisning för
Brf Rödhaken
745000-1263

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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
Boel Forsell	sekreterare
Jiri Horra	ledamot
Jörgen Ekblad	ledamot
Paulina Navréd	ledamot
Xhevdet Strofici	ledamot

Stämman/Sammanträden

Årsmöte hölls 23 maj, med 12 röstberättigade medlemmar närvarande samt revisor Daniel Sjöman. Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda möten och är konstituerad som nedan och består sedan årsmötet av: Boel Forsell-sekreterare, Claes Forsell Andersson-ordförande, Jiri Jirka Horra, Jörgen Ekblad, Paulina Navréd och Xhevdet Strofici är alla ledamöter.

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.

1 lägenhetsöverlåtelser har skett under året, Moa Nordlund till Karin Michold.

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

Styrelsens förslag till årsstämman 2022 med höjning på 2% för 2022 bifölls.

Vi har under året och hösten löpande bevakat ränteläget och bundit samtliga våra lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete under året har kretsat kring att få en hållbar ekonomi och utförande av de punkter som finns i vår underhållsplan, relining av bottenplatta, takrenovering, fasad samt dränering. Vi har anlitat Sustend, ett byggkonsultföretag som bistår oss i detta och som är experter på fastigheter, byggledning och underhållsplanering. Det rådande världsläget har också gjort att vi varit tvungna att se över våra räntor, och binda våra lån. Vi har också som en följd av världsläget genomfört besiktning och inköp av nytt materiel till vårt skyddsrum. Vår grannförening Brf Ekebo har under året genomfört en totalrenovering av sin fastighet som för oss inneburit en del störning för delar av tomten. Vi har nu en ny asfalterad gång in till bakgården. Andra viktiga frågor som vi behandlat och arbetat med är bredband, vi har nu Telia som leverantör och vi förhandlar nu om att få högre bandbredd och lägga in det i avgiften för nästa år.

Under kommande år

Styrelsen kommer även fortsätta sträva efter en klok och ansvarsfull förvaltning av vår förening. Underhållsplanen och det stöd som Sustend ger i detta arbete kommer att vara viktiga delar i det. Vi ser dock att det troligen kommer bli aktuellt med ytterligare avgiftshöjningar på grund av ökade omkostnader för el och värme samt kommande renoveringar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	784 444	767 877	754 215	738 360
Resultat efter finansiella poster	30 708	-85 257	97 541	-889
Soliditet, %	24	24	25	23

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	610 714	245 521	43 592	-85 257
Disposition av föregående års resultat			-85 257	85 257
Avsättning till fond för yttre underhåll		42 000	-42 000	
Årets resultat				30 708
Vid årets slut	610 714	287 521	-83 665	30 708

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-83 664
årets resultat	30 708
Totalt	-52 956
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	59 400
balanseras i ny räkning	-112 356
Summa	-52 956

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	784 444	767 877
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		784 444	767 877
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-471 089	-581 642
Övriga externa kostnader	4	-162 364	-156 472
Personalkostnader	5	-6 458	-5 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 853	-67 855
Summa rörelsekostnader		-707 764	-811 616
Rörelseresultat		76 680	-43 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 978	-41 518
Summa finansiella poster		-45 972	-41 518
Resultat efter finansiella poster		30 708	-85 257
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		30 708	-85 257
Skatter			
Årets resultat		30 708	-85 257

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 440 449	2 500 677
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 625
Summa materiella anläggningstillgångar		2 440 449	2 508 302
Summa anläggningstillgångar		2 440 449	2 508 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 758	23 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 463	3 143
Summa kortfristiga fordringar		9 221	26 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 046 867	938 235
Summa kassa och bank		1 046 867	938 235
Summa omsättningstillgångar		1 056 088	964 659
SUMMA TILLGÅNGAR		3 496 537	3 472 961

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		610 714	610 714
Fond för yttre underhåll		287 521	245 521
Summa bundet eget kapital		898 235	856 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 664	43 592
Årets resultat		30 708	-85 257
Summa fritt eget kapital		-52 956	-41 665
Summa eget kapital		845 279	814 570
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 401 736	2 415 740
Summa långfristiga skulder		2 401 736	2 415 740
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 172	17 172
Leverantörsskulder		34 792	30 493
Skatteskulder		1 382	0
Övriga skulder		12 875	10 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 301	184 567
Summa kortfristiga skulder		249 522	242 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 496 537	3 472 961

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:

Anläggningstillgångar	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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
- Årsavgifter	759 879	741 311
- Hyror parkering/garage	24 588	24 588
- övriga intäkter		2 000
	784 467	767 899

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten och Avlopp	30 813	32 661
El-avgifter	106 499	64 831
Uppvärmning	129 572	138 370
Renhållning	38 507	27 685
Kabel-TV, internet	12 602	12 291
Fastighetsskötsel	72 209	67 761
Reparation och underhåll	80 887	238 043
Summa	471 089	581 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	22 785	21 885
Försäkringspremier	40 001	37 730
Förvaltningskostnader	41 250	45 000
Revisionsarvoden	13 750	13 450
Diverse omkostnader	44 578	38 407
	162 364	156 472

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 011 405	3 011 405
	3 011 405	3 011 405
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-510 728	-450 500
-Årets avskrivning enligt plan	-60 228	-60 228
	-570 956	-510 728
Redovisat värde vid årets slut	2 440 449	2 500 677
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	6 800 000
	19 800 000	14 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	85 190	85 190
Vid årets slut	85 190	85 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-77 565	-69 938
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 625	-7 627
Vid årets slut	-85 190	-77 565
Redovisat värde vid årets slut	0	7 625

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31	Räntesats	Konvertering	Amortering 2022
Handelsbanken	805 610	805 610	2,32	2026-03-01	0
Handelsbanken	401 625	406 125	0,70	2023-01-30	4 500
Handelsbanken	1 194 501	1 204 005	4,00	2024-12-01	12 672
	2 401 736	2 415 740			17 172

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 333 048 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 935 000	2 935 000
Summa ställda säkerheter	2 935 000	2 935 000

Underskrifter

Lund, 2023-

Claes Forsell Andersson
Styrelseordförande

Jirí Jirka Horra

Jörgen Ekblad

Paulina Navréd

Xhevdet Strofici

Boel Forsell

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Daniel Sjöman
Auktoriserad revisor

Marit Peterson-Porta
Föreningsvald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Jiri Frantisek Hora

7b9e328c-f18f-4c3d-99f9-6696c050465a - 2023-05-16 10:37:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 55262de4-b6ee-46f0-8f89-b3b76d7e7a24 - SE

Boel Jenny Helena Forsell

649e2c7a-5f8d-4645-8823-2b3a2afce9ed - 2023-05-17 11:42:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f04cde35-3269-4628-8e1d-a24a4ec0d26d - SE

Paulina Navréd

68d6fc4f-0131-4f0a-89bb-ce3256a717f6 - 2023-05-17 12:27:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4e6a34a5-379d-4049-98a3-320eb38058e0 - SE

JÖRGEN EKBLAD

6329d015-6a30-4fce-8fbf-5f35ddd645f1 - 2023-05-17 13:44:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7967104e-13c8-4245-87e6-fe8dc27a73ee - SE

Claes Jörgen Andersson

f85a69a0-5beb-4815-b3c6-9c899af4885d - 2023-05-22 09:47:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a4b0b4f1-3245-4ece-91d8-ec4aee758b35 - SE

XHEVDET STROFCI

62793cc4-d60d-4eb0-93c0-93ffe8a7d56b - 2023-05-22 12:46:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cdad825f-bf91-4801-905d-1bfc5677ae35 - SE

Daniel Lars Christer Sjöman

b16dede4-8da3-45a3-bc48-0a7860ae2b07 - 2023-05-23 10:32:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 42a077b3-d225-4a51-bc5a-4b7d8c82fbc7 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmatekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende