

Årsredovisning

för

Brf Rävabacken

716406-9655

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Rävabacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Befattning</u>	<u>I tur att avgå/omval</u>
Thomas Persson	ord.led (ordf)	Omval
André Karlsson	ord.led	1 år kvar
Mats Sonesson	ord.led	Omval
Carina Norén	ord.led	1 år kvar
Göran Gudmundsson	ord.led	Omval
Per-Arne Olsson	Revisor (extern)	Omval

Valberedningen

Vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2020. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden 2020.

Föreningens stadgar

Registrerings- och kungörelsedatum för föreningens nuvarande stadgar var 2018.02.15

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Slänten 2 och Helsingborg Åsen 1 med totalt 69 st bostadslägenheter omfattande totalt 7.138 kvm. Föreningen hyr dessutom ut 50 st garage och 53 st parkeringsplatser till sina medlemmar.

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>
10 st	3 rum och kök
53 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Renoveringar och fastighetsförbättringar 2020

Under året har reparations- och underhållsarbeten utförts på fastigheterna med 2.706.065 kronor (fg år 1.126.448:--).

Större kostnader avser anläggning av ny lekplats, mark- och röjningsarbeten. Nytt låssystem.

Larmanläggning och övervakningskameror. Påkörningsskydd. Renovering av övernattningslägenhet samt samlingslokal samt därtill hörande inredning.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2020 har 8 st lägenheter överlåtits (fg år 11 st).

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av G Gudmundsson Invest AB.

Revision av föreningens räkenskaper har utförts av Per-Arne Olsson Redovisningsbyrå AB.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar, Skåne.

Femårsplan

Föreningen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens intäkter och kostnader. I femårsplanen ingår också underhållsplanen för fastigheterna. Planen omarbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren och revidering av planen görs fortlöpande under verksamhetsåret.

Kapitaltillskott	2020	2019	2018	2017	2016
Amortering av lån	300.000	400.000	405.000	403.000	405.000

Planerad verksamhet kommande räkenskapsår

För 2021 kommer, utöver löpande drift och underhåll, papptak på samtliga förråd att bytas ut. Utöver detta kommer 2 st laddstolpar för elbilar att anläggas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret renoverat tvättutrymmet med nya maskiner samt betalautomat. Bommar med låsanordning har satts upp på samtliga in- och utfarter till området. 10 st nya parkeringsplatser har anlagts.

Finansieringen av detta har skett genom egna medel..

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Fastigheter bokf värde/kvm	6 024	6 123	6 186	5 043	5 148
Föreningens långfr lån kr/kvm	5 646	5 688	5 744	5 012	5 068
Utdebiterade avgifter kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftsnetton exkl. rep.o underh	-36	2 186	2 188	3 315	3 485
Soliditet (%)	10	13	12	13	11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 167 007	51 182	3 503 336	664 144	6 385 669
Disposition av föregående års resultat:			664 144	-664 144	0
Årets resultat				-1 519 849	-1 519 849
Belopp vid årets utgång	2 167 007	51 182	4 167 480	-1 519 849	4 865 820

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 167 480
årets förlust	-1 519 849
	2 647 631

disponeras så att i ny räkning överföres	2 647 631
	2 647 631

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	5 620 133	5 728 411
Övriga rörelseintäkter		15 586	-172
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 635 719	5 728 239
Rörelsekostnader			
Fastigheternas driftskostnader	2	-5 111 158	-3 127 516
Övriga externa kostnader	3	-417 110	-290 677
Personalkostnader	4	-124 096	-124 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-924 108	-902 374
Summa rörelsekostnader		-6 576 472	-4 445 065
Rörelseresultat		-940 753	1 283 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 408	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-580 504	-619 030
Summa finansiella poster		-579 096	-619 030
Resultat efter finansiella poster		-1 519 849	664 144
Resultat före skatt		-1 519 849	664 144
Årets resultat		-1 519 849	664 144

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	43 002 540	43 922 422
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	141 695	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 144 235	43 922 422

Summa anläggningstillgångar

43 144 235 **43 922 422**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	34 378
Övriga fordringar		369 221	503 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 700	148 236
Summa kortfristiga fordringar		525 921	686 422

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	2 587 508	2 227 445
Summa kortfristiga placeringar		2 587 508	2 227 445

Kassa och bank

Kassa och bank		764 940	1 863 298
Summa kassa och bank		764 940	1 863 298
Summa omsättningstillgångar		3 878 369	4 777 165

SUMMA TILLGÅNGAR

47 022 604 **48 699 587**

PA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 167 007

2 167 007

Reservfond

51 182

51 182

Summa bundet eget kapital

2 218 189

2 218 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 167 480

3 503 336

Årets resultat

-1 519 849

664 144

Summa fritt eget kapital

2 647 631

4 167 480

Summa eget kapital

4 865 820

6 385 669

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

40 300 000

40 600 000

Övriga skulder

0

20 493

Summa långfristiga skulder

40 300 000

40 620 493

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

285 221

134 418

Skatteskulder

475 372

475 372

Övriga skulder

400 000

418 136

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

696 191

665 499

Summa kortfristiga skulder

1 856 784

1 693 425

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 022 604

48 699 587

NA

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%/67 år
Markanläggningar	5%/20 år
Maskiner och inventarier	20%/5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto är föreningens intäkter för fastigheterna minskat med driftskostnader, administration och fastighetsskatt.

Direktavkastning av fastigheterna är driftsnetto i procent av fastigheternas bokförda värden.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	5 313 453	5 425 550
Hysesintäkter garage	191 250	196 700
Hysesintäkter P-platser	115 000	98 600
Övriga intäkter/kostnader (inkasso,hyresbortfall)	430	7 561
	5 620 133	5 728 411

04

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2020	2019
El och belysning	48 148	51 252
Uppvärmning	532 768	544 927
Vatten och avlopp	310 649	220 399
Renhållning och sophämtning	213 447	235 462
Fastighetsskötsel och städning	266 001	317 507
Snö och halkbekämpning	3 075	13 471
Reparation och underhåll	2 706 065	707 655
Fastighetsförsäkring	104 153	97 339
Kostnader kabel-TV och bredband	145 137	144 658
Fastighetsskatt	475 372	475 372
Driftskostnader	306 343	319 474
	5 111 158	3 127 516

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	66 000	59 500
Övriga kostnader (förbrukn.inventarier, datakostn,bank,rep.maskiner)	351 110	231 177
	417 110	290 677

Not 4 Löner och arvoden styrelse och revisor

	2020	2019
Löner styrelse	75 448	75 948
Sociala kostnader löner	20 523	23 862
Revisorsarvode	28 125	24 688
	124 096	124 498

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	623 718	619 030
Resultat vid försäljning värdepapper	-36 124	0
Ränteintäkter	-8 213	0
Övriga räntekostnader	1 123	0
	580 504	619 030

MA

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 228 288	59 558 365
Inköp		669 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Ingående avskrivningar	-16 305 866	-15 403 492
Årets avskrivningar	-919 882	-902 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 225 748	-16 305 866
Utgående redovisat värde	43 002 540	43 922 422
Taxeringsvärden byggnader	46 763 000	46 763 000
Taxeringsvärden mark	16 620 000	16 620 000
	63 383 000	63 383 000
Bokfört värde byggnader	42 536 540	43 456 422
Bokfört värde mark	466 000	466 000
	43 002 540	43 922 422

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	145 921	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 921	0
Årets avskrivningar	-4 226	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 226	0
Utgående redovisat värde	141 695	0

0/4

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Dina Försäkringar	109 361	104 153
Com Hem	36 332	36 282
VISMA	4 253	4 550
Fortner	3 984	0
Stringenta	2 034	0
BEAS Websida	544	0
Folksam	160	0
Transportstyrelsen	32	0
Swedbank		3 251
	156 700	148 236

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Konto 8 713 119-9	2 587 508	2 587 508	2 685 313
	2 587 508	2 587 508	2 685 313

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek 2756302499	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302473	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302481	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2950586459	10 300 000	10 600 000
Övriga skulder		20 493
	40 300 000	40 620 493

Swedbank Hypotek lån 2756302473. Ingen amortering. Ränta 1,445 % till 2021.06.23

Swedbank Hypotek lån 2756302481. Ingen amortering. Ränta 1,88% till 2022.09.23

Swedbank Hypotek lån 2950586459 Amortering 400.000 per år Ränta 1,151% till 21.04.28

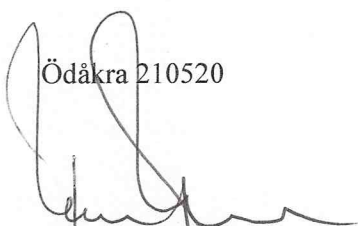
Swedbank Hypotek lån 2756302499 Ingen amortering Ränta 1,16% till 24.09.25

Not 11 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 770 000	47 770 000
	47 770 000	47 770 000

OK

Ödåkra 210520



Thomas Persson



Göran Gudmundsson



André Karlsson




Mats Sonesson



Carina Norén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *210520*



Per-Arne Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävabacken

Org.nr 716406-9655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävabacken för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rävabackens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Brf Rävabacken 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Rävabacken för räkenskapsåret 2020 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 Brf Rävabacken 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

försvärlig 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Saxtorp 210520


Per-Arne Olsson
Revisor