



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rödluan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rödluvan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mora.

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

Styrelsen

Rene Hubert Hans-Ulrich Ballnus	Ordförande
Lars Ingemar Andreasson	Sekreterare
Hans-Ove Elvir Andersson	Kassör

Hans Rickard Persson-Kangas	Suppleant	önskar att avsluta mandatet
-----------------------------	-----------	-----------------------------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans-Ove Elvir Andersson och Rene Hubert Hans-Ulrich Ballnus.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robin Lindkvist	Ordinarie Extern	Anroli Revision AB
-----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Bengt Engström Heino
Anders Gantemar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07. skrivbordsstämma pga pandemi.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Häradsarvet 212:9	1987	Mora

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via eluppvärmda element.

Byggnadsår och ytor

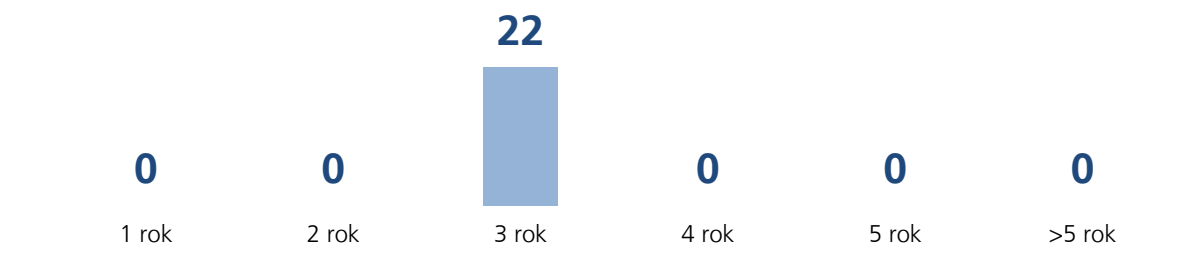
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 8 småhus. Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 267 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av avstängningsventil vatten i hus 6 och 7	2020
Spolning av markavloppen	2020
Takrenovering, översyn av alla tak	2020
utbyte av alla packningar, utbyte av tak hus 6, installation av dubbla snörasskydd, nya hängrännor och stuprör	
Planerat underhåll	År
Grävningsarbeten hus 1-3 för bättre vattenflöde	2021
Målning	2022
Taket slogboden	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

frågan om årsavgiften diskuteras vid nästa stämma

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	377 495	375 000
Finansiella intäkter	0	412
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 157
Minskning av kortfristiga fordringar	0	3 652
	377 495	381 221

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	881 992	410 649
Finansiella kostnader	70	44
Ökning av kortfristiga fordringar	17 043	0
Minskning av kortfristiga skulder	43 513	0
	942 618	410 693

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

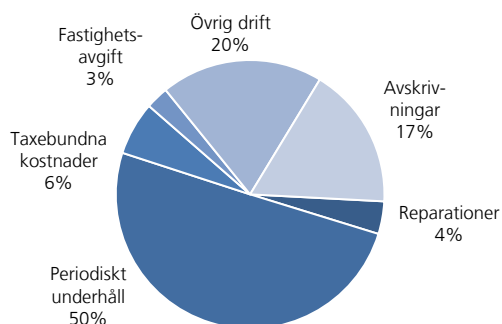
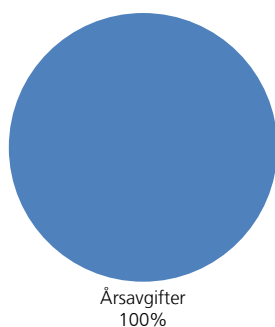
385 461 **950 584**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-565 123 **-29 472**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Takrenoveringen genomförd
- Vattenskada i 3a, 3d, och 5a.
- Besiktning gällande fukt- och vattenproblematik suterränghusen
- Spolningen av samtliga markrör genomförd
- Skrivbordsstämma pga pandemi
- Överlåtelse 8b
- Utbyte av avstängningsventil inkommande vatten i hus 6 och 7
- Lägenhetsregistret åtgärdat med kommunens benämning
- Gräsklippning via medlemmarna som föregående år
- Många avstämmningar per tele av styrelsen utöver de 4 protokollförda möten

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	295	295	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	5	3	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	37	-	-
Soliditet (%)	100	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-687	-216	-26	-18
Nettoomsättning (tkr)	374	374	374	374

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 267 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 995 000	0	0	8 995 000
Fond för yttre underhåll	258 257	22 335	37 500	198 422
S:a bundet eget kapital	9 253 257	22 335	37 500	9 193 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 073 832	-22 335	-255 677	-4 795 820
Årets resultat	-687 421	-687 421	218 176	-218 176
S:a ansamlad förlust	-5 761 253	-709 756	-37 501	-5 013 997
S:a eget kapital	3 492 004	-687 421	-1	4 179 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-687 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 051 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-22 335</u>
summa balanserat resultat	-5 761 252

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>258 257</u>
att i ny räkning överförs	-5 502 995

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	373 999	374 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 496	1 000
Summa rörelseintäkter		377 495	375 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-769 639	-338 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 070	-50 648
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-21 751
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 854	-182 895
Summa rörelsekostnader		-1 064 846	-593 544
RÖRELSERESULTAT		-687 351	-218 544
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70	-44
Summa finansiella poster		-70	368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-687 421	-218 176
ÅRETS RESULTAT		-687 421	-218 176

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 061 207	3 239 166
Inventarier	Not 9	16 319	21 214
Summa materiella anläggningstillgångar		3 077 526	3 260 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 077 526	3 260 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	95 849	28 810
Summa kortfristiga fordringar		95 849	28 810
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		335 465	950 584
Summa kassa och bank		335 465	950 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		431 314	979 394
SUMMA TILLGÅNGAR		3 508 840	4 239 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 995 000	8 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	258 257	198 422
Summa bundet eget kapital		9 253 257	9 193 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 073 832	-4 795 820
Årets resultat		-687 421	-218 176
Summa fritt eget kapital		-5 761 253	-5 013 997
SUMMA EGET KAPITAL		3 492 004	4 179 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		4 570	0
Övriga skulder		5 721	5 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	6 545	54 629
Summa kortfristiga skulder		16 836	60 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 508 840	4 239 774

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	374 000	374 000
Öresutjämning	-1	0
	373 999	374 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	3 496	0
Övriga intäkter	0	1 000
	3 496	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 500	0
	Snöröjning/sandning	10 600	20 272
	Förbrukningsmateriel	598	0
	Fordon	473	0
		13 171	20 272
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	181 250
	VVS	5 350	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 296	0
	Tak	10 244	0
	Vattenskada	19 743	0
		41 633	181 250
	Periodiskt underhåll		
	VVS	14 700	0
	Tak	520 438	0
		535 138	0
	Taxebundna kostnader		
	El	5 770	4 382
	Vatten	35 305	46 436
	Sophämtning/renhållning	27 184	28 103
		68 259	78 921
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 311	23 990
	Självrisk	23 600	0
		81 911	23 990
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 527	33 817
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	769 639	338 250

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 187	10 750
	Föreningskostnader	25 782	0
	Styrelseomkostnader	0	10 795
	Förvaltningsarvode	33 752	21 600
	Förvaltningsarvoden övriga	-2 325	0
	Administration	2 617	1 300
	Korttidsinventarier	2 898	0
	Konsultarvode	3 500	1 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 040	4 390
		86 070	50 648

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	16 461
	Kostnadsersättningar	0	206
	Sociala kostnader	6 284	5 084
		26 284	21 751
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	177 959	178 000
	Inventarier	4 895	4 895
		182 854	182 895
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 934 000	8 934 000
	Utgående anskaffningsvärde	8 934 000	8 934 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 694 834	-5 516 834
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 959	-178 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 872 793	-5 694 834
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 061 207	3 239 166
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 066	36 066
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 113 000	-
	Taxeringsvärde mark	824 000	-
		3 937 000	-
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	3 937 000	-
		3 937 000	-
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 634	123 634
	Utgående anskaffningsvärde	123 634	123 634
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-102 420	-97 525
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 895	-4 895
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 315	-102 420
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 319	21 214

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	29 807	7 307
	Skattefordran	16 046	16 046
	Klientmedel hos SBC	49 996	0
	Fordringar	0	5 457
		95 849	28 810

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	198 422	342 172
	Reservering enligt stadgar	22 335	0
	Reservering enligt stämmobeslut	37 500	37 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-181 250
	Vid årets slut	258 257	198 422

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	4 980	17 980
	Sociala avgifter	1 565	5 649
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 999
		6 545	54 628

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny underhållsplan kommer att göras under 2021.

Styrelsens underskrifter

MORA den / 2021



Rene Hubert Hans-Ulrich Ballnus
Ordförande



Lars Ingemar Andreasson
Sekreterare



Hans-Ove Elvir Andersson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 2 2021



Robin Lindkvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rödluvan

Org.nr 716456-7468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de 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. De 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.

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. Risker 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 Rödluvan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsamt 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 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.

Mora den 15 februari 2021



Robin Lindkvist
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se