



2022

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rödluvan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler 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 Ballnus	Ordförande
Hans-Ove Elvir Andersson	Ledamot
Lars Andreasson	Ledamot

Mats Bergsten	Suppleant
Mikael Lindqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans-Ove Elvir Andersson, Lars Andreasson, Rene Ballnus, Mats Bergsten och Mikael Lindqvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lena Rundström
Charlotta Thunborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-07.
Extra föreningsstämma hölls 2022-07-23. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna.

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

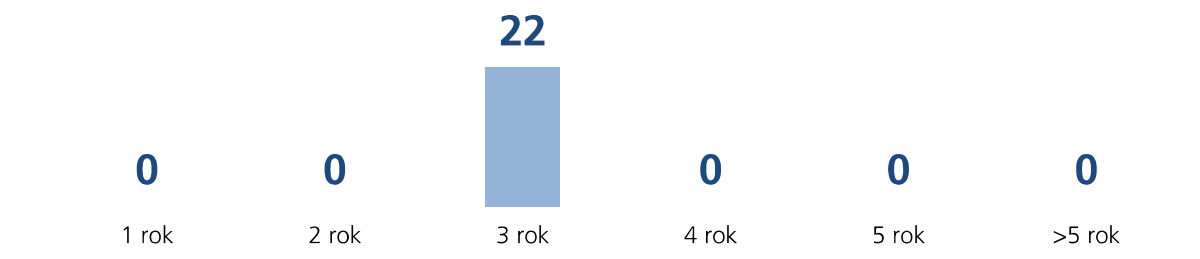
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 8 småhus.
Värdeåret är 1987.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Grävning vid husen 5,6,7,8	2022
Utvändig målning hus 1-3	2022
Lagning av entrétak hus 8 c,d	2022
Arboristundersökning av trädbeståndet med efterföljande fällning och beskärning	2022
Lagning av hänggranna 8d	2022
Grävningsarbeten hus 1-3 för bättre vattenflöde	2021
Isolering av verktygsboden	2021
Takreovering, översyn av alla tak utbyte av alla packningar, utbyte av tak hus 6, installation av dubbla snörasskydd, nya hangrännor och stuprör	2020
Spolning av markavloppen	2020
Utbyte av avstängningsventil vatten i hus 6 och 7	2020
Planerat underhåll	År
Målning hus 4-6	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

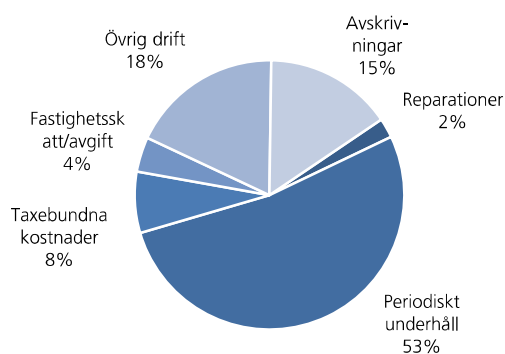
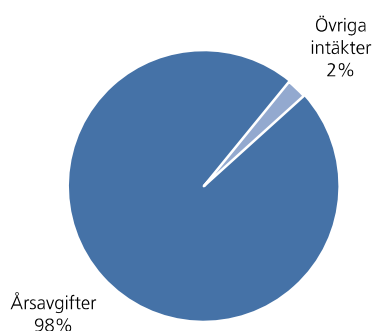
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 079 177	385 461
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	383 180	374 000
Finansiella intäkter	2 227	821
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 767
Ökning av långfristiga skulder	0	700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 394
	385 407	1 097 982
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 006 284	401 456
Finansiella kostnader	11 469	2 810
Ökning av kortfristiga fordringar	146	0
Minskning av långfristiga skulder	46 800	0
Minskning av kortfristiga skulder	285	0
	1 064 984	404 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	399 600	1 079 177
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-679 577	693 716

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiberanslutningen har blivit klar till sommaren.

Utredning gällande tomtgränser och gemensamhetsanläggning har genomförts och presenterats på stämman.

Fem överlåtelse har ägt rum. Alla nya medlemmar välkomnades.

Gladjande var att vi hade många deltagare på ordinarie och extra föreningsstämma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 22 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	295	295	295	295
Lån/m ² bostadsrättsyta	516	552	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	8	5	5	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	28	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	2	0	0
Soliditet (%)	79	82	100	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-815	-212	-687	-218
Nettoomsättning (tkr)	383	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	261 000	130 500	0	130 500
S:a bundet eget kapital	9 256 000	130 500	0	9 125 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 976 295	-130 500	-212 299	-5 633 496
Årets resultat	-815 200	-815 200	212 299	-212 299
S:a fritt eget kapital	-6 791 495	-945 700	0	-5 845 795
S:a eget kapital	2 464 505	-815 200	0	3 279 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-815 200
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 845 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 500
summa balanserat resultat	-6 791 495

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

261 000
-6 530 495

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	383 180	374 000
Summa rörelseintäkter		383 180	374 000

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-885 659	-257 279
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 774	-116 751
Personalkostnader	Not 5	-27 851	-27 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 854	-182 854
Summa rörelsekostnader		-1 189 138	-584 310

RÖRELSERESULTAT

-805 958 **-210 310**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 227	821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 469	-2 810
Summa finansiella poster		-9 242	-1 989

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-815 200 **-212 299**

ÅRETS RESULTAT

-815 200 **-212 299**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	2 705 290	2 883 249
Inventarier	Not 8	6 528	11 423
Summa materiella anläggningstillgångar		2 711 818	2 894 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 711 818	2 894 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	235 542	213 935
Summa kortfristiga fordringar		235 542	213 935
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		188 289	889 328
Summa kassa och bank		188 289	889 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		423 832	1 103 263
SUMMA TILLGÅNGAR		3 135 650	3 997 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 995 000	8 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	261 000	130 500
Summa bundet eget kapital		9 256 000	9 125 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 976 295	-5 633 496
Årets resultat		-815 200	-212 299
Summa fritt eget kapital		-6 791 495	-5 845 795
SUMMA EGET KAPITAL		2 464 505	3 279 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	606 400	653 200
Summa långfristiga skulder		606 400	653 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	46 800	46 800
Leverantörsskulder		5 162	4 610
Skatteskulder		4 387	4 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	8 396	9 355
Summa kortfristiga skulder		64 745	65 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 135 650	3 997 935

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	374 000	374 000
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	3	0
	383 180	374 000

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 125	0
	Snöröjning/sandning	11 625	8 094
	Gemensamma utrymmen	0	3 529
	Gård	1 494	599
	Förbrukningsmateriel	0	11 368
	Fordon	398	0
		26 642	23 590
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 912	0
	Installationer	25 513	0
	Mark/gård/utemiljö	0	73 750
		28 425	73 750
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	326 250	0
	Bredband	273 068	0
	Mark/gård/utemiljö	25 175	0
		624 493	0
	Taxebundna kostnader		
	El	9 766	6 678
	Vatten	45 517	42 537
	Sophämtning/renhållning	31 849	27 330
		87 132	76 545
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 879	33 556
	Bredband	31 250	0
		69 129	33 556
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 838	49 838
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	885 659	257 279

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	1 033	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 156	13 406
	Föreningskostnader	9 513	5 105
	Fritids- och trivselkostnader	4 118	0
	Förvaltningsarvode	35 243	34 492
	Administration	15 894	27 075
	Konsultarvode	6 137	32 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		92 774	116 751

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	22 000
	Sociala kostnader	5 851	5 426
		27 851	27 426
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	177 959	177 959
	Inventarier	4 895	4 895
		182 854	182 854
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-6 050 751	-5 872 793
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 959	-177 959
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 228 710	-6 050 751
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 705 290	2 883 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 066	36 066
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 189 000	5 189 000
	Taxeringsvärde mark	1 456 000	1 456 000
		6 645 000	6 645 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 645 000	6 645 000
		6 645 000	6 645 000

Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 634	123 634
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	123 634	123 634
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-112 211	-107 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 895	-4 895
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 106	-112 210
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 528	11 424

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	24 232	24 086
	Klientmedel hos SBC	172 297	78 827
	Räntekonto hos SBC	39 014	111 022
		235 542	213 935

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	130 500	258 257
	Reservering enligt stadgar	130 500	130 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-258 257
	Vid årets slut	261 000	130 500

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,851 %	653 200	700 000	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		653 200	700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 800	-46 800	
			606 400	653 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 419 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	700 000	700 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	4 980	4 980
	Sociala avgifter	1 565	1 565
	Ränta	1 851	2 810
		8 396	9 355

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsättning av målningsarbeten hus 4-6.

Styrelsens underskrifter

Mora den / 2023

Rene Ballnus
Ordförande

Hans-Ove Elvir Andersson
Ledamot

Lars Andreasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Robin Lindkvist
Extern revisor



ANROLI REVISION

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 2022.

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 2022-12-31 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 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 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. 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, förfälskning, 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 2022 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.

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 16 april 2023



Robin Lindkvist

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	418 000	374 000	374 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Öresutjämnning	0	3	0
	418 000	383 180	374 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-13 125	-1 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-11 625	-25 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	0
Gård	-1 000	-1 494	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	0	-1 000
Fordon	0	-398	0
	-24 000	-26 642	-27 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-25 000
Entré/trapphus	0	-2 912	0
Installationer	0	-25 513	0
	-10 000	-28 425	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-324 000	-326 250	-130 000
Bredband	0	-273 068	0
Mark/gård/utemiljö	0	-25 175	0
	-324 000	-624 493	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-10 000	-9 766	-7 000
Vatten	-40 000	-45 517	-36 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-31 849	-29 000
	-80 000	-87 132	-72 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-37 879	-30 000
Bredband	0	-31 250	0
	-35 000	-69 129	-30 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-49 838	0
	-30 000	-49 838	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 033	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 156	-9 000
Föreningskostnader	-6 000	-9 513	-26 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 118	0
Förvaltningsarvode	-38 000	-35 243	-36 000
Administration	-3 000	-15 894	-2 000
Konsultarvode	0	-6 137	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 680	-10 000
	-67 000	-92 774	-83 000

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-22 000	-22 000	0
Arbetsgivaravgifter	-4 286	-5 851	0
	-26 286	-27 851	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-178 000	-177 959	-178 000
Inventarier	-5 000	-4 895	-5 000
	-183 000	-182 854	-183 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-779 286	-1 189 138	-550 000
RÖRELSERESULTAT	-361 286	-805 958	-176 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 203	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	24	0
Låneräntor	-12 000	-11 469	0
	-12 000	-9 242	0
RESULTAT	-373 286	-815 200	-176 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se