



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rödshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvan 8	1982	Strömstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1982

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 9 871 kvm 12 lokaler. Byggnadernas totalyta är 10979 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Sofie Ingman	Ordförande (2025)
Anders Manning	Styrelseledamot (2025)
Henrik Qvicklund	Styrelseledamot (2024)
Jenny Maria Höglund	Styrelseledamot (2025)
Peter Tingelholm	Styrelseledamot (2024)
Camilla Granholt Samuelsson	Suppleant (2025)
Pernilla Sheppard	Suppleant (2024)

Valberedning

Camilla Qvicklund, Sven-Erik Samuelsson och Fang Chen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening

Revisorer

RevisorsCentrum i Skövde AB Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor Martin Johansson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-05. Beslut om solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Åtgärder ventilation pga underkänd OVK
- 2023** ● Bytt 4 st värmepannor
Bergvärmepumpar 3 st ur funktion. Åtgärdade.
Översyn förråd
Relining pga täta avlopp i suterränghuset (Investering)
Upprustning av soprum inför hantering av matavfall
Trädfällning i ytterområdet
Elsäkerhetskontroll
Brandbil, balansstock och ny sand är till lekplatsen (Investering)
- 2021-2025** ● Bytt takkupor - pågående arbete (Investering)

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Målning och underhåll av fasader
- 2024-2025** ● Översyn av garage
- 2024** ● Installation av solceller
- 2023-2024** ● Åtgärder ventilation pga underkänd OVK
- 2021-2025** ● Byte av takkupor - 3 hus återstår.

Avtal med leverantörer

Ventilationsåtgärder OVK	SA Ventilation AB
Relining av avlopp	TUBUS Systems AB
Byte av takkupor	Corneliussons Plåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetet utifrån rådande ekonomiskt läge och utifrån fastslagen underhållsplan.

Vi har, under senaste åren, haft en väldigt låg ränta på våra lån. Dessa började att löpa ut under 2023 vilket betyder att våra räntekostnader kommer att öka avsevärt under kommande år. Trots detta har styrelsen valt att inte höja avgiften.

Vi fick underkänt på OVK hösten 2022 vilket har betytt stora åtgärder av ventilationen under året.

Till följd av problem med stopp i avlopp och brustna avloppsstammar i primärt våra 4 suterränghus är relining utfört under hösten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 658 492	7 377 310	7 310 803	7 280 017
Resultat efter fin. poster	673 520	1 063 867	934 226	1 139 535
Soliditet (%)	15	14	12	10
Yttre fond	8 919 939	7 311 821	6 218 667	5 205 497
Taxeringsvärde	118 726 000	118 726 000	121 445 000	110 863 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	736	736	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	98	99	95
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 108	4 209	4 315	4 418
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 693	3 784	3 880	3 972
Sparande per kvm totalyta, kr	233	269	306	334
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	75	54	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	70	69	69
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	144	123	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,38	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 226 931	-	-	1 226 931
Fond, yttre underhåll	7 311 821	-124 590	1 732 708	8 919 939
Balanserat resultat	-2 364 469	1 188 457	-1 732 708	-2 908 720
Årets resultat	1 063 867	-1 063 867	673 799	673 799
Eget kapital	7 238 150	0	673 799	7 911 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 176 012
Årets resultat	673 520
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 732 708
Totalt	-2 235 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	66 497
Balanseras i ny räkning	-2 168 704

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 658 492	7 377 310
Övriga rörelseintäkter	3	171 490	27 447
Summa rörelseintäkter		7 829 982	7 404 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 729 080	-3 594 740
Övriga externa kostnader	9	-288 023	-381 859
Personalkostnader	11	-183 222	-200 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 812 652	-1 769 972
Förlust vid avyttr anläggningstillgångar		-538 902	0
Summa rörelsekostnader		-6 551 878	-5 947 100
RÖRELSERESULTAT		1 278 103	1 457 657
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 158	4 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-623 741	-398 656
Summa finansiella poster		-604 583	-393 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		673 520	1 063 867
ÅRETS RESULTAT		673 520	1 063 867

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	42 321 390	42 830 820
Maskiner och inventarier	14	100 225	58 515
Summa materiella anläggningstillgångar		42 421 615	42 889 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 426 615	42 894 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 379	41 348
Övriga fordringar	16	8 492 961	8 215 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	261 224	252 624
Summa kortfristiga fordringar		8 824 564	8 509 547
Kassa och bank			
Kassa och bank		481 082	441 893
Summa kassa och bank		481 082	441 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 305 646	8 951 439
SUMMA TILLGÅNGAR		51 732 262	51 845 774

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 226 931	1 226 931
Fond för yttre underhåll		8 919 939	7 311 821
Summa bundet eget kapital		10 146 870	8 538 752
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 908 720	-2 364 469
Årets resultat		673 520	1 063 867
Summa ansamlad förlust		-2 235 200	-1 300 602
SUMMA EGET KAPITAL		7 911 670	7 238 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	27 163 142
Summa långfristiga skulder		0	27 163 142
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	40 549 142	14 386 000
Leverantörsskulder		918 574	675 865
Skatteskulder		25 125	8 087
Övriga kortfristiga skulder		1 154 777	1 183 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 172 974	1 191 133
Summa kortfristiga skulder		43 820 592	17 444 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 732 262	51 845 774

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 278 103	1 457 657
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	538 902	0
Årets avskrivningar	1 812 652	1 769 972
	3 629 657	3 227 628
Erhållen ränta	19 158	4 866
Erlagd ränta	-585 018	-403 403
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 063 797	2 829 091
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 217	-109 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	174 244	690 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 243 258	3 410 227
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 883 834	-1 134 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 883 834	-1 134 499
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 047 893
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 047 893
ÅRETS KASSAFLÖDE	359 424	1 227 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 590 123	7 362 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 949 547	8 590 123

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rödshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,57 - 12,11 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 831 276	6 568 418
Årsavgifter garage	916	0
Rabatter p-platser/garage	-229	-229
Hysesintäkter lokaler	0	18 287
Hysesintäkter garage	155 030	149 589
Hysesintäkter p-plats	69 146	54 794
Hysesintäkter förråd	53 459	26 916
Intäkter kabel-TV	151 728	149 766
Hyses- och avgiftsrabatt	-16 434	0
Avsättning till inre fond	-206 267	-206 616
Elintäkter laddstolpe	750	10 384
Elintäkter laddstolpe moms	19 794	0
Uppvärmning	550 608	550 596
Gemensamhetslokal	5 500	5 150
Övriga intäkter	1 200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	15 200	21 600
Dröjsmålsränta	64	0
Pantsättningsavgift	8 799	20 769
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	7 446	7 862
Öres- och kronutjämning	2	25
Summa	7 658 492	7 377 310

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	150 285	0
Övriga intäkter	21 205	27 447
Summa	171 490	27 447

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	455 794	432 310
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 613	44 188
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	79 150
Brandskydd	0	1 011
Bevakning	26 020	15 603
Gårdkostnader	8 614	25 832
Gemensamma utrymmen	4 607	2 798
Snöröjning/sandning	42 841	20 958
Serviceavtal	1 448	7 037
Fordon	47 564	13 499
Förbrukningsmaterial	101 138	151 152
Summa	710 639	793 538

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	4 013
Dörrar och lås/porttele	10 878	25 208
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 427
VVS	36 403	79 488
Värmeanläggning/undercentral	7 264	29 784
Ventilation	306 655	5 669
Elinstallationer	20 526	8 382
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 200	5 000
Tak	2 231	0
Fasader	799	0
Mark/gård/utemiljö	17 568	32 293
Garage/parkering	0	8 938
Vattenskada	10 788	49 285
Skador/klotter/skadegörelse	1 159	0
Summa	421 471	263 487

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	1 364	0
Gemensamma utrymmen	0	98 117
Lekutrustning	65 133	0
Garage/parkering	0	26 473
Summa	66 497	124 590

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	843 710	822 176
Vatten	795 850	763 909
Sophämtning/renhållning	161 304	159 436
Grovsopor	10 768	5 454
Summa	1 811 632	1 750 975

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	225 114	210 493
Skadedjursförsäkring	8 033	0
Fordonsförsäkring	3 738	0
Kabel-TV	52 118	43 290
Bredband	21 906	17 473
Fastighetsskatt	407 932	390 894
Summa	718 841	662 150

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 618	2 815
Tele- och datakommunikation	11 291	12 968
Inkassokostnader	1 499	2 619
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 729	32 222
Styrelseomkostnader	7 300	6 225
Fritids och trivselkostnader	2 006	3 260
Föreningskostnader	10 082	30 563
Studieverksamhet	0	1 500
Förvaltningsarvode enl avtal	137 850	134 000
Överlåtelsekostnad	15 756	0
Pantsättningskostnad	7 351	0
Korttidsinventarier	2 844	15 080
Administration	4 694	37 927
Konsultkostnader	42 515	94 311
Bostadsrätterna Sverige	8 490	8 370
Summa	288 023	381 859

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023	2022
Förlust vid avyttr anläggningstillgångar	538 902	0
Summa	538 902	0

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	156 450
Övriga arvoden	12 000	0
SPP/tjänstepension/FORA	-1 267	-7 119
Arbetsgivaravgifter	41 239	50 215
Löneskatt	0	983
Summa	183 222	200 529

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	623 612	398 633
Dröjsmålsränta	43	0
Övriga räntekostnader	86	23
Summa	623 741	398 656

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 918 906	70 855 291
Årets inköp	1 828 084	1 063 616
Årets utrangering	-1 091 206	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 655 783	71 918 906
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 801 752	-27 043 783
Årets avskrivning	-1 798 612	-1 758 269
Årets utrangering	552 971	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 047 393	-28 801 752
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-287 000	-287 000
Utgående ackumulerad nedskrivning	-287 000	-287 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>554 500</i>	<i>554 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 527 000	85 527 000
Taxeringsvärde mark	33 199 000	33 199 000
Summa	118 726 000	118 726 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	803 124	777 906
Årets inköp	55 750	70 218
Årets utrangering	0	-45 000
Utgående anskaffningsvärde	803 124	803 124
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-744 609	-777 906
Årets avskrivningar	-14 040	-11 703
Årets utrangeringar	0	45 000
Utgående avskrivning	-758 649	-744 609
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 475	58 515

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 496	30 883
Momsavräkning	0	30 302
Klientmedel	0	7 093 503
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	6 159
Transaktionskonto	7 400 292	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	8 492 961	8 215 575

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	16 177	18 852
Förutbet försäkr premier	229 438	225 114
Förutbet kabel-TV	8 767	8 658
Förutbet bredband	6 842	0
Summa	261 224	252 624

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,70 %	4 900 000	4 900 000
Swedbank	2024-10-25	0,94 %	13 317 142	14 017 142
Swedbank	2024-01-25	0,97 %	4 825 000	4 825 000
SBAB	2024-12-06	5,02 %	1 816 000	2 116 000
Swedbank	2024-05-24	0,85 %	9 021 000	9 021 000
Swedbank	2024-02-28	4,62 %	6 670 000	6 670 000
Summa			40 549 142	41 549 142
Varav kortfristig del			40 549 142	14 386 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 549 142 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	70 500	0
Uppl kostn el	136 242	304 156
Uppl kostn räntor	106 561	67 838
Uppl kostnad arvoden	160 250	120 750
Uppl lagstadgade soc avg	44 382	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	37 940
Förutbet hyror/avgifter	655 039	655 532
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	4 917
Summa	1 172 974	1 191 133

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 755 000	49 755 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatta åtgärder kopplat till OVK Fortsatt byte av takkupor. Plantering, målning och underhåll av samtliga 15 hus. Installation av solceller.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strömstad

Ann-Sofie Ingman
Ordförande (2025)

Anders Manning
Styrelseledamot (2025)

Henrik Qvicklund
Styrelseledamot (2024)

Jenny Maria Höglund
Styrelseledamot (2025)

Peter Tingelholm
Styrelseledamot (2024)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huvudansvarig revisor Martin Johansson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 21:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 15:48

DOCUMENT ID:

ry-zU1MGNO

ENVELOPE ID:

SyZUJMz4A-ry-zU1MGNO

DOCUMENT NAME:

Brf Rödshöjden, 716408-5685 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MANNING anders.manning@elon.se	Signed Authenticated	27.05.2024 16:29 27.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/02) IP: 193.26.6.219
2. Jenny Maria Höglund jenny.hoglund@live.se	Signed Authenticated	28.05.2024 07:57 27.05.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/16) IP: 94.255.132.54
3. ANN-SOFIE INGMAN annsingingman@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 08:34 28.05.2024 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/28) IP: 217.213.157.180
4. HENRIK QVICKLUND 90@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 21:05 28.05.2024 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/03) IP: 78.66.103.37
5. PETER TINGELHOLM peter_tingelholm@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 21:19 28.05.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/11) IP: 78.73.92.48
6. Martin Nils Rune Johansson martin@revisorscentrum.se	Signed Authenticated	28.05.2024 21:25 28.05.2024 21:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/28) IP: 84.217.8.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rödshöjden
Org.nr 716408-5685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Rödshöjden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Brf Rödshöjden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 21:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 15:48

DOCUMENT ID:

H1MlyzG4A

ENVELOPE ID:

Skx-11GfER-H1MlyzG4A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rödshöjden 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Nils Rune Johansson martin@revisorscentrum.se	 Signed Authenticated	28.05.2024 21:24 28.05.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/28) IP: 84.217.8.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed