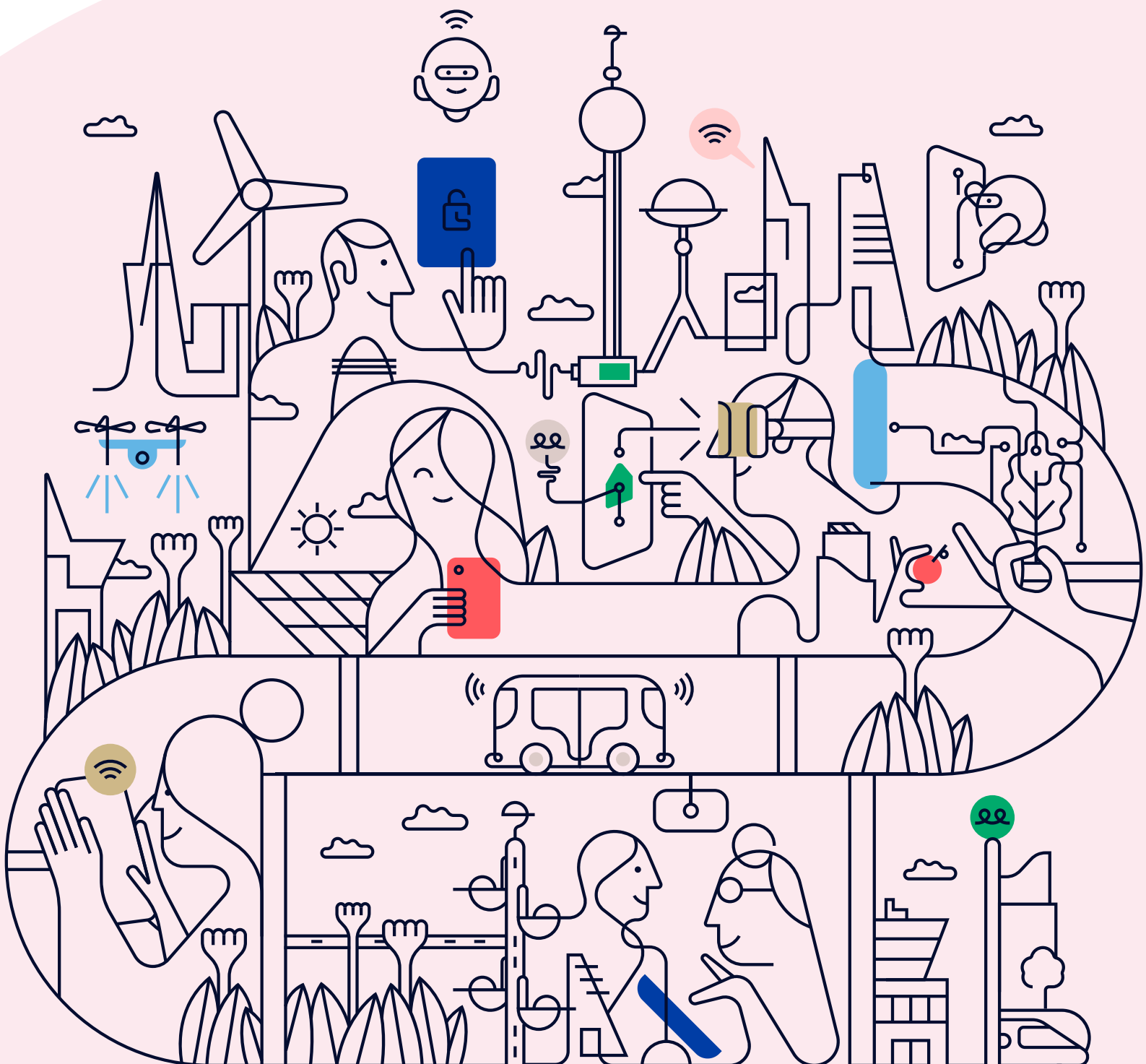




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rödshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 samt 6 radhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 9 871 kvm och 12 lokaler. Byggnadernas totalyta är 10 979 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Sofie Ingman	Ordförande (2025)
Anders Manning	Styrelseledamot (2025)
Camilla Granholt Samuelsson	Styrelseledamot (2026)
Dennis Glenn Birath	Styrelseledamot (2025)
Peter Tingelholm	Styrelseledamot (2026)
Daniel Olsson	Styrelsesuppleant (2026)
Jenny Maria Höglund	Styrelsesuppleant (2025)

Valberedning

Sven-Erik Samuelsson
Mette Johansson
Fang Chen

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

RevisorsCentrum i Skövde AB Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor Petra Weiler

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades och digitaliserades 2024. Den uppdaterade Underhållsplanen kommer att gälla från 2025-2073.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Bytt 6st värmepannor, 3st Nibe F370 och 3st Nibe F110 (Investering)
● Åtgärder ventilation pga underkänd OVK
● Installation av solceller (Investering)
● Elsäkerhetskontroll
- 2023** ● Relining pga täta avlopp i suterränghusen (Investering)
● Upprustning av soprum inför hantering av matavfall
● Trädfällning i ytterområdet
● Brandbil, balansstock och ny sand är till lekplatsen (Investering)
● Bytt 4 st värmepannor (Investering)
- 2021-2026** ● Bytt takkupor - pågående arbete (Investering)
- 2021-2022** ● Målat om balkonger och bytt gavel
- 2020** ● Byte av fönster och dörrar i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Byte av takkupor - 3 hus återstår.
- 2025-2027** ● Målning och underhåll av fasader
- 2027-2028** ● Asfaltering av området
- 2030** ● OVK

Avtal med leverantörer

Byte av takkupor	Corneliussons Plåtslageri AB
Ventilationsåtgärder OVK	SA Ventilation AB
Solceller	Bröderna Axelssons El AB
Värmepumpar	Strömstad Värme och Sanitet AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen arbetat fram en hållbarhetsplan. Vidare har styrelsen påbörjat arbetet med att revidera och uppdatera vår underhållsplan. Styrelsen har även tillskapat en trivselgrupp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Under året har styrelsen haft en genomgång avseende föreningens lånestock och bundit merparten av lånen på olika löptider. Syftet med detta är att skapa förutsägbarhet och säkra upp föreningen mot eventuella svängningar på räntemarknaden.

Stigande kostnader har lett till att styrelsen har fattat beslut om att höja avgifterna med 5% inför 2025. Därutöver har avgifterna för parkeringar och värmetillägg etc setts över och justerats. Föreningen har i grunden god ekonomi men för att säkra upp att vi skall klara av framtida underhåll har denna justering ansetts nödvändig.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt TV-avtal (kollektivavtal) för samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 731 065	7 658 492	7 377 310	7 310 803
Resultat efter fin. poster	96 831	673 520	1 063 867	934 226
Soliditet (%)	16	15	14	12
Yttre fond	9 880 275	8 919 939	7 311 821	6 218 667
Taxeringsvärde	117 218 000	118 726 000	118 726 000	121 445 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	763	736	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	96,2	98	99
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 032	4 108	4 209	4 315
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 625	3 693	3 784	3 880
Sparande per kvm totalyta, kr	234	233	269	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	77	75	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	82	72	70	69
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	149	144	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	1,52	-	-
Räntekänslighet (%)	5,28	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 belänad 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 226 931	-	-	1 226 931
Fond, yttre underhåll	8 919 939	-66 497	1 026 833	9 880 275
Balanserat resultat	-2 908 720	740 017	-1 026 833	-3 195 536
Årets resultat	673 520	-673 520	96 831	96 831
Eget kapital	7 911 670	0	96 831	8 008 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 168 703
Årets resultat	96 831
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 026 833
Totalt	-3 098 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	586 870
Balanseras i ny räkning	-2 511 835

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 731 065	7 658 492
Övriga rörelseintäkter	3	38 365	171 490
Summa rörelseintäkter		7 769 430	7 829 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 175 506	-3 729 080
Övriga externa kostnader	9	-355 250	-288 023
Personalkostnader	11	-88 103	-183 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 883 175	-1 812 652
Övriga rörelsekostnader	10	0	-538 902
Summa rörelsekostnader		-6 502 034	-6 551 878
RÖRELSERESULTAT		1 267 396	1 278 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 225	19 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 191 790	-623 741
Summa finansiella poster		-1 170 565	-604 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		96 831	673 520
ÅRETS RESULTAT		96 831	673 520

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	42 819 576	42 321 390
Maskiner och inventarier	14	75 037	100 225
Summa materiella anläggningstillgångar		42 894 613	42 421 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 899 613	42 426 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 335	70 379
Övriga fordringar	16	7 136 325	8 492 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	108 849	261 224
Summa kortfristiga fordringar		7 320 510	8 824 564
Kassa och bank			
Kassa och bank		264 762	481 082
Summa kassa och bank		264 762	481 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 585 272	9 305 646
SUMMA TILLGÅNGAR		50 484 884	51 732 262

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 226 931	1 226 931
Fond för yttre underhåll		9 880 275	8 919 939
Summa bundet eget kapital		11 107 206	10 146 870
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 195 536	-2 908 720
Årets resultat		96 831	673 520
Summa ansamlad förlust		-3 098 705	-2 235 200
SUMMA EGET KAPITAL		8 008 501	7 911 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	29 666 514	0
Summa långfristiga skulder		29 666 514	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 132 628	40 549 142
Leverantörsskulder		298 460	918 574
Skatteskulder		19 629	25 125
Övriga kortfristiga skulder		1 192 411	1 154 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 166 741	1 172 974
Summa kortfristiga skulder		12 809 870	43 820 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 484 884	51 732 262

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 267 396	1 278 103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	538 902
Årets avskrivningar	1 883 175	1 812 652
	3 150 571	3 629 657
Erhållen ränta	21 225	19 158
Erlagd ränta	-1 105 693	-585 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 066 103	3 063 797
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 632	5 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-680 305	174 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 507 430	3 243 258
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 356 173	-1 883 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 356 173	-1 883 834
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 598 743	359 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 949 547	8 590 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 350 804	8 949 547

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.

Första året i år då arvoden är periodiserade till den period det avser, i övrigt gäller samma värderingsprinciper som 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 - 10 %
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 1 630 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 samt Borgo räntekontot klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 831 276	6 831 276
Årsavgifter garage	0	916
Rabatter p-platser/garage	0	-229
Hysesintäkter garage	156 447	155 030
Hysesintäkter p-plats	72 294	69 146
Hysesintäkter förråd	53 622	53 459
Intäkter kabel-TV	151 728	151 728
Hyses- och avgiftsrabatt	-10 000	-16 434
Avsättning till inre fond	-206 616	-206 267
Elintäkter laddstolpe	1 500	750
Elintäkter laddstolpe moms	21 052	19 794
Uppvärmning	550 608	550 608
Intäkter solel, moms	15 053	0
Gemensamhetslokal	5 000	5 500
Övriga intäkter	4 100	1 200
Övernattnings-/gästlägenhet	22 050	15 200
Dröjsmålsränta	0	64
Pantsättningsavgift	14 325	8 799
Överlåtelseavgift	23 881	10 504
Administrativ avgift	2 548	0
Andrahandsuthyrning	13 862	7 446
Vidarefakturerade kostnader	8 338	0
Öres- och kronutjämnning	-4	2
Summa	7 731 065	7 658 492

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	18 000	0
Elstöd	0	150 285
Övriga intäkter	20 365	21 205
Summa	38 365	171 490

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	467 964	455 794
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 786	22 613
Besiktningar	2 981	0
Bevakning	38 435	26 020
Gårdkostnader	12 577	8 614
Gemensamma utrymmen	9 912	4 607
Snöröjning/sandning	32 575	42 841
Serviceavtal	1 485	1 448
Fordon	56 093	47 564
Förbrukningsmaterial	63 601	101 138
Summa	689 409	710 639

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	9 216	10 878
Övriga gemensamma utrymmen	2 367	0
VVS	2 541	36 403
Värmeanläggning/undercentral	180 433	7 264
Ventilation	16 552	306 655
Elinstallationer	87 252	20 526
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 200
Tak	3 934	2 231
Fasader	0	799
Mark/gård/utemiljö	0	17 568
Vattenskada	0	10 788
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 159
Summa	302 295	421 471

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	1 364
Värmeanläggning	125 014	0
Ventilation	461 856	0
Lekutrustning	0	65 133
Summa	586 870	66 497

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	752 368	843 710
Vatten	904 647	795 850
Sophämtning/renhållning	198 500	161 304
Grovsopor	6 214	10 768
Summa	1 861 729	1 811 632

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	229 438	225 114
Skadedjursförsäkring	1 388	8 033
Fordonsförsäkring	2 640	3 738
Kabel-TV	51 727	52 118
Bredband	32 201	21 906
Fastighetsskatt	417 810	407 932
Summa	735 204	718 841

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 377	3 618
Tele- och datakommunikation	24 430	11 291
Inkassokostnader	3 000	1 499
Revisionsarvoden extern revisor	68 629	32 729
Styrelseomkostnader	3 950	7 300
Fritids och trivselkostnader	8 043	2 006
Föreningskostnader	4 586	10 082
Förvaltningsarvode enl avtal	143 625	137 850
Överlåtelsekostnad	29 804	15 756
Pantsättningskostnad	19 777	7 351
Övriga förvaltningsarvoden	12 488	0
Korttidsinventarier	0	2 844
Administration	12 897	4 694
Konsultkostnader	8 155	42 515
Bostadsrätterna Sverige	8 490	8 490
Summa	355 250	288 023

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2024	2023
Förlust vid avyttr anläggningstillgångar	0	538 902
Summa	0	538 902

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	56 500	131 250
Övriga arvoden	6 000	12 000
SPP/tjänstepension/FORA	0	-1 267
Arbetsgivaravgifter	25 603	41 239
Summa	88 103	183 222

Styrelsearvoden och övriga arvoden är periodiserade för första gången i år. Tidigare år har det kostnadsförts i sin helhet på första delen av styrelseåret men är periodiserat från 2024 och framåt till den period det avser. Jämförelse mot tidigare år blir därför missvisande.

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 191 790	623 612
Dröjsmålsränta	0	43
Övriga räntekostnader	0	86
Summa	1 191 790	623 741

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 655 784	71 918 906
Årets inköp	2 356 173	1 828 084
Årets utrangering	-124 375	-1 091 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 887 582	72 655 784
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 047 393	-28 801 752
Årets avskrivning	-1 857 987	-1 798 612
Årets utrangering	124 375	552 971
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 781 005	-30 047 393
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-287 000	-287 000
Utgående ackumulerad nedskrivning	-287 000	-287 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 819 576	42 321 390
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>554 500</i>	<i>554 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 135 000	85 527 000
Taxeringsvärde mark	34 083 000	33 199 000
Summa	117 218 000	118 726 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	858 874	803 124
Inköp	0	55 750
Utgående anskaffningsvärde	858 874	858 874
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-758 649	-744 609
Avskrivningar	-25 188	-14 040
Utgående avskrivning	-783 837	-758 649
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 037	100 225

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 563	24 496
Övriga kortfristiga fordringar	720	0
Transaktionskonto	6 015 742	7 400 292
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	7 136 325	8 492 961

Transaktionskontot avser klientmedelskontot. Borgo räntekonto betraktas som klientmedelskonto.

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	26 297	16 177
Förutbet försäkr premier	67 514	229 438
Förutbet kabel-TV	8 426	8 767
Förutbet bredband	5 767	6 842
Upplupna intäkter	845	0
Summa	108 849	261 224

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,70 %	Löst	4 900 000
Swedbank	2024-10-25	0,94 %	Löst	13 317 142
Swedbank	2024-01-25	0,97 %	Löst	4 825 000
SBAB	2024-12-06	5,02 %	Löst	1 816 000
Swedbank	2024-05-24	0,85 %	Löst	9 021 000
Swedbank	2024-02-28	4,62 %	Löst	6 670 000
Swedbank	2025-11-28	3,04 %	1 591 000	
Swedbank	2029-10-25	2,91 %	7 641 630	
Swedbank	2025-10-24	2,80 %	7 641 628	
Swedbank	2026-10-23	2,60 %	7 641 628	
Swedbank	2028-10-25	2,78 %	7 641 628	
Swedbank	2027-10-25	2,62 %	7 641 628	
Summa			39 799 142	40 549 142
Varav kortfristig del			10 132 628	40 549 142

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 799 142 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	54 349	70 500
Uppl kostn el	89 841	136 242
Uppl kostn räntor	192 658	106 561
Uppl kostn löner	6 000	0
Uppl kostnad arvoden	73 500	160 250
Uppl lagstadgade soc avg	24 979	44 382
Förutbet hyror/avgifter	695 414	655 039
Beräkn arvode revision	30 000	0
Summa	1 166 741	1 172 974

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 755 000	49 755 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om följande avgiftshöjningar som börjar att gälla från 1 januari 2025:

- * Årsavgift +5%
- * Bränsletillägg (2:or och 3:or) +18,2%
- * Garage +22,2%
- * Motorvärmare och ställplatser +43,5%
- * Laddplatser +20%

Underskrifter

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

Strömstad

Anders Manning
Styrelseledamot (2025)

Ann-Sofie Ingman
Ordförande (2025)

Camilla Granholt Samuelsson
Styrelseledamot (2026)

Dennis Glenn Birath
Styrelseledamot (2025)

Peter Tingelholm
Styrelseledamot (2026)

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

RevisorsCentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 07:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 14:29

DOCUMENT ID:

rJZPVx47Meg

ENVELOPE ID:

SJv4IVQzxe-rJZPVx47Meg

DOCUMENT NAME:

Brf Rödshöjden, 716408-5685 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

SHA-512:

146838dd3620d009d7ca9950095aa852a8871e090fd05
6d4439d80dbf5f344e014eb5ecad84965ba6ea5e73f345
8e491f309444b08f271f1d9dde31206e98af3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dennis Arvidsson dennisarvidsson55@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 14:54 27.05.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.241
2. ANN-SOFIE INGMAN annsiingman@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 15:10 27.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.108.127
3. CAMILLA MARIE GRANHOLT SAMUELSSON camillagranholtsamuelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:44 27.05.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.19.231
4. PETER TINGELHOLM peter_tingelholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:51 27.05.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.138.109
5. ANDERS LENNART MANNING anders.manning@elon.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 00:50 28.05.2025 00:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.90
6. Inger Petra Christina Weiler petra.weiler@revisorscentrum.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 07:41 28.05.2025 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.249

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 2024 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 räkenskaperna. 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 min elektroniska underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 07:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 14:29

DOCUMENT ID:

HJmDVxEmGle

ENVELOPE ID:

SJePEIEmMll-HJmDVxEmGle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rödshöjden 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

4fdf4c04ab67260fe943e09c1582db57893ecf2d8bc7400
8c80a58143507247754ad76ea121e7c425ae3af96338ec
e4c043ec3878d70e095cff56cd91e7f655d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Inger Petra Christina Weiler	Signed	28.05.2025 07:38	eID	Swedish BankID
petra.weiler@revisorscentrum.se	Authenticated	28.05.2025 07:37	Low	IP: 98.128.167.249

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

Attachments

No attachments 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

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