

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	11

BRF Rödluvan
Org. nr 716436-7471

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förenings hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1929) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är inte momsregistrerad.

F-Skatt

Föreningen är inte registrerad för F-skatt.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rödluvan 1	1992	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 26 småhus på friköpt tomträtt.

Värdeår är 1998.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 4 tomter om totalt 1 488 kvm.

BRF Rödluvan
Org. nr 716436-7471

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Melander	Ordförande
Inger Hejderup Rydgren	Styrelseledamot
Ann Lind Nordqvist	Styrelseledamot
Liselotte Gustafsson	Styrelseledamot
Stefan Melander	Styrelseledamot
Patrik Sjöberg	Suppleant

Arvodet till styrelsen har under året uppgått till 43 010 kr.

Firmateckning

Tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor

Agneta Enroth	Internrevisor	Agneta Nilsson Redovisning AB
---------------	---------------	-------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättade 2015 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterade 2022.

Utförda historiska underhåll

2015 - 2022 Åtgärdat fel i golvvärme.

2016 - 2024 Takvård, byte takfönster, byte dörrar, totalrensning av ventilation.

2017 – 2024 Målning förråd, skiljevägg, carport, fönster, fönsterbleck, fasader, tvätt fasader, underspolning vatten och avlopp.

Planerade underhåll

2025	Spolning av tak
2026	Målning av fönster och fönsterbleck
2028	Tvätt av fasader
2029	Målning av fasader

Avtal med leverantörer

Bokföring och redovisning	DIL Konsult AB
El, gemensamma ytor	Öresundskraft
Bredband	Tele2
Vatten	NSVA
Renhållning	NSR

(Hushållsel och fjärrvärme, medlemmarna har eget avtal.)

BRF Rödluvan
Org. nr 716436-7471

Ekonomi

Lån 2025, samtliga hos Swedbank:

Skuld 2025-01-01	Ränta %	Villkorsändras
Lån 1: 9 200 000	3,560	2029-01-26
Lån 2: 4 265 848	1,270	2026-10-24
Lån 3: 2 872 500	3,522	2025-03-29
Totalt 16 338 348		

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat på fastighetslånet med 404 752 kr. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 8%.

Den inre fonden har under året belastats med 12 356,- kr. Fonden har inte tillförts med något belopp, den inre fonden uppgår härfter till 69 502,- kr.

Den yttre fonden har under året belastats med 135 792,- kr

Fonden har tillförts 70 770 kr för framtida underhållsplan, vilket avser 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus, enligt stadgarna.

Den yttre fonden uppgår härfter till 105 748,- kr.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året utsmyckat med blommor till utfart vid gångstråk och framför miljöhuset, plantor till planteringar, ljusslingor på pergolan.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar. Under året har 3 medlemmar avgått och 3 har tillkommit, så antalet medlemmar vid årets utgång är 41.

Det har under året skett 2 överlåtelse.

Nyckeltal

Medlemsavgifter	1 542 090
Resultat efter fin. poster	- 239 753
Soliditet	15 %
Yttre fond	105 748
Taxeringsvärde	33 838 400
Årsavgift per kvm upplåten med Bostadsrätt	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	100%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 985
Skuldsättning per kvm totalyta kr	4 269
Sparande per kvm	61
Räntekänslighet	10,5
Energikostnad	52
Årsavgifternas andel i % av totala. Rörelseintäkter	100 %

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Medlemsavgifter	1 551	1 421	1 385	1 404
Resultat efter finansiella poster	-240	117	-17	162
Soliditet (%)	14,96	15,7	14,9	53,3
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	659	607	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	0,0	0,0
Skuldsättning (kr/kvm)	4 269	4 375	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 985	7 158	0	0
Sparande per (kr/kvm)	61	157	0	0
Räntekänslighet	10,5	11,8	0,0	0,0
Energikostnad (kr/kvm)	52	41	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 085 628	170 770	-1 148 322	117 053	3 225 129
Reservering för yttre underhåll		70 770	-70 770		0
Anspråkande av yttre fond		-135 792	135 792		0
Disposition av föregående års resultat			117 053	-117 053	0
Årets resultat				-239 753	-239 753
Belopp vid årets utgång	4 085 628	105 748	-966 247	-239 753	2 985 376

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-966 247
Årets resultat	-239 753
	-1 206 000
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-1 206 000
	-1 206 000

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN
Org.nr. 716436-7471

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter		1 551 512	1 420 783
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 551 512	1 420 783
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-984 267	-733 864
Personalkostnader		-55 316	-57 394
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-258 084	-249 314
Summa rörelsekostnader		-1 297 667	-1 040 572
Rörelseresultat		253 845	380 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 946	28 682
Räntekostnader	4	-509 544	-291 840
Summa finansiella poster		-493 598	-263 158
Resultat efter finansiella poster		-239 753	117 053
Resultat före skatt		-239 753	117 053
Årets resultat		-239 753	117 053

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN
Org.nr. 716436-7471

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2024-12-31

2023-12-31

5

19 339 987

19 598 071

Summa materiella anläggningstillgångar

19 339 987

19 598 071

Summa anläggningstillgångar

19 339 987

19 598 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar på medlemmar

286 465

258 560

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 810

86 232

Summa kortfristiga fordringar

377 275

344 792

Kassa och bank

Kassa och bank

235 203

627 039

Summa kassa och bank

235 203

627 039

Summa omsättningstillgångar

612 478

971 831

SUMMA TILLGÅNGAR

19 952 465

20 569 902

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN
Org.nr. 716436-7471

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 085 628

4 085 628

Fond för yttre underhåll

105 748

170 770

Summa bundet eget kapital

4 191 376

4 256 398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-966 247

-1 148 322

Årets resultat

-239 753

117 053

Summa fritt eget kapital

-1 206 000

-1 031 269

Summa eget kapital

2 985 376

3 225 129

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

15 933 596

16 338 348

Summa långfristiga skulder

15 933 596

16 338 348

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

404 752

404 752

Leverantörsskulder

33 028

46 436

Skatteskulder

10 410

30 611

Övriga skulder

7

91 350

104 143

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

493 953

420 483

Summa kortfristiga skulder

1 033 493

1 006 425

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 952 465

20 569 902

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN
Org.nr. 716436-7471

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-239 753	117 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		258 084	249 314
Betald inkomstskatt		-20 201	-24 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 870	342 094
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		-27 905	-27 985
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 578	-3 489
Förändring av leverantörsskulder		-13 408	31 539
Förändring av kortfristiga skulder		60 677	-18 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 916	324 088
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	5	0	-420 517
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-420 517
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-404 752	-404 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-404 752	-404 752
Årets kassaflöde		-391 836	-501 181
Likvida medel vid årets början		627 039	1 128 220
Likvida medel vid årets slut		235 203	627 039

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgift ingår vatten, TV basutbud och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Vatten	112 602	86 734
El	9 804	9 543
Renhållning	74 756	49 030
Försäkring	51 957	43 020
Fastighetsskatt	253 788	230 724
Reparation och underhåll	236 876	71 210
Övriga driftkostnader	176 794	159 659
Bokföringskostnader	67 690	53 919
Revisionsarvode	0	30 025
	<u>984 267</u>	<u>733 864</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader	509 544	291 840

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 953 867	26 609 200
Inköp	0	420 516
Försäljningar/utrangeringar	0	-75 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 953 867</u>	<u>26 953 867</u>
Ingående avskrivningar	-7 355 796	7 182 332
Försäljningar/utrangeringar	0	75 851
Årets avskrivningar	<u>-258 084</u>	<u>-249 314</u>
Utgående avskrivningar	<u>-7 613 880</u>	<u>-7 355 796</u>
Redovisat värde	<u>19 339 987</u>	<u>19 598 071</u>

Not 6 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	1 431 588	14 625 652

Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN
Org.nr. 716436-7471

NOTER

Not 7	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Inre reparationsfond	69 502	81 858
	Källskatt & Arbetsgivaravgifter	21 848	22 285
	Summa	91 350	104 143
Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 314 000	21 314 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Helsingborg 17/3 2025


Elisabeth Melander
Ordförande

Ann Lind Nordqvist



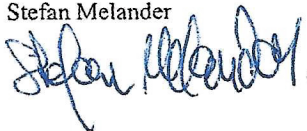
Inger Hejderup Rydgrén

Liselotte Gustafsson

Stefan Melander







Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2025.


Agneta Enroth
Internrevisor

LR Revision & Redovisning
Helsingborg AB

Företaget

Elisabeth Melander
Namnteckning

ordf.
Titel

Elisabeth Melander
Namnförtydligande

17/3 - 25
Datum

Ann Lind Nordqvist
Ann Lind Nordqvist

Vice ordf.