

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Röret

Org nr 743000-0179

1 januari - 31 december

2020

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Röret får härmed avgiva följande berättelse för verksamhetsåret 2020.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande: Roger Nilsson

V. Ordförande: Erik Berg

Sekreterare: Irene Stende

Ledamot: Marie Nilsson

Ledamot: Gerd Haug

Styrelsens sammansättning efter den 27 augusti

Ordförande Erik Berg

V. Ordförande: Marie Nilsson

Sekreterare: Irene Stende

Ledamot: Gerd Haug

Ledamot: Henrik Swärdh

Suppleanter: Jonas Hallberg

Anita Gunhammar

Lars Malmström

Ulrika Ehrenstråle

Richard Bengtsson

Revisor: Bertil Toresson auktoriserad

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten.

HA Bygg AB har utfört arbete i samband med vattenskador och takläcka till en totalkostnad av 155 514 kronor

Kullabygdens VVS AB har åtgärdat läckage i radiatorer, levererat radiatorer och utfört div. vvs-arbete till en totalkostnad av 22 729 kronor.

Strands Maskin AB har levererat och installerat tvättmaskiner till en totalkostnad av 82 876 kronor

Olssons AB har filmat och spolat avlopp i Kullagatan 21-31 till en kostnad av 42 152 kronor

Kulla EL HB har utfört felsökning och reparationer, levererat el-material till en totalkostnad av 8 499 kronor

Winbergs Måleri. Omlakening handledare i trapphus, kostnad 34 850 kronor

IBC Elinstallationer. Felsök och reparationer av porttelefoner till en total kostnad av 18 418 kronor

Föreningen har en fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare

Vi hade 11 stycken överlåtelser under 2020.

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röret i Höganäs kommun
får härmed avlämna årsredovisning för 2020.01.01 - 2020.12.31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Finngården 1, Grenen 1, Höganäs kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Roger Nilsson	Ordförande (t.o.m 27 augusti)
Erik Berg	Ordförande fr.o.m 27 augusti
Irene Stende	Sekreterare
Marie Nilsson	Ledamot
Gerd Haug	Ledamot
Henrik Swärdh	Ledamot fr.o.m 27 augusti

Styrelsesuppleanter

Anita Gunhammar
Ulrika Ehrenstråle
Richard Bengtsson
Jonas Hallberg
Lars-Erik Malmström

Ordinarie revisor

Bertil Toreson

Valberedning

Mats Wällstedt

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av 2 ledamöter i förening.
Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Finngården 1, Grenen 1 i Höganäs, innehållande 111 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 10 lokaler för uthyrning.
Totalareal 19 937 kvm, bostadsrätter 6 495, lokaler 320
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.
Föreningen har under året haft 14 protokollförda möten.
Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

M

Flerårsöversikt

	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31
Nettoomsättning	4 678 592	4 667 761	4 668 555	4 661 550
Resultat efter finansiella poster	591 206	408 229	779 789	-268 177
Balansomslutning	20 565 414	20 365 448	20 487 119	20 208 957
Soliditet	28,0%	25,5%	23,4%	20,0%

Förändring i eget kapital	Grundavgifter	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	116 157	215 542	4 852 991
<i>Disposition enligt föreningsstämma</i>			
Till inre fond avsättes			-22 033
Till reservfond avsättes		1 665	-1 665
Årets resultat			591 206
	116 157	217 207	5 420 499

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat fördelas:

Årets resultat	591 206
Till reservfonden, 0,05% på andelsvärdet	1 665
Till fonden för förnyelse, 0,3% på andelsvärdet + 108:- per lägenhet	22 033
	-23 698
Att avräknas mot dispositionsfonden	567 508
som då uppgår till	5 396 801

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

nt

Resultaträkning

	Not	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter/hyresintäkter		4 678 592	4 667 761
Övrig intäkt		0	5 000
<i>Summa</i>		<u>4 678 592</u>	<u>4 672 761</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnad	2	-2 335 492	-2 514 049
Övriga externa kostnader	3	-159 488	-130 171
Personalkostnader	4	-641 320	-706 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 642	-752 066
<i>Summa</i>		<u>-3 900 942</u>	<u>-4 102 528</u>
Rörelseresultat		777 650	570 233
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 444	-162 004
<i>Summa</i>		<u>-186 444</u>	<u>-162 004</u>
Resultat efter finansiella poster		591 206	408 229
Resultat före skatt		591 206	408 229
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		591 206	408 229

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2020.12.31</i>	<i>2019.12.31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6-11	15 200 200	15 839 875
Inventarier, installationer	5,12	354 131	396 222
		<u>15 554 331</u>	<u>16 236 097</u>
Summa anläggningstillgångar		15 554 331	16 236 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		45 509	13 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 639	127 578
		<u>179 148</u>	<u>141 381</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 831 935	3 987 970
		<u>4 831 935</u>	<u>3 987 970</u>
Summa omsättningstillgångar		5 011 083	4 129 351
Summa tillgångar		20 565 414	20 365 448

114

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2020.12.31</i>	<i>2019.12.31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		116 157	116 157
Reservfond		217 207	215 542
		<u>333 364</u>	<u>331 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		4 829 293	4 444 762
Årets resultat		591 206	408 229
		<u>5 420 499</u>	<u>4 852 991</u>
Summa eget kapital		5 753 863	5 184 690
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13-15	13 137 456	13 579 408
		<u>13 137 456</u>	<u>13 579 408</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13-14	442 000	442 000
Leverantörsskulder		159 855	121 770
Aktuell skatteskuld		196 376	188 477
Övriga skulder		301 016	295 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 848	554 025
		<u>1 674 095</u>	<u>1 601 350</u>
Summa eget kapital och skulder		20 565 414	20 365 448

117

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade livslängden.
Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	75 år
Markanläggning	20-40 år
Fönsterinvestering	40 år
Relininginvestering	33 år
Inventarier	5 år
Fjärrvärmeinstallation	10 år
Balkonginvestering	40 år
Porttelefon	10 år

NA

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Fastighetskostnader	2020	2019
Vatten	157 267	155 124
Bränsle, belysning	985 990	965 572
Renhållning	95 799	89 049
Reparation och underhåll fastighet	679 051	843 520
Försäkringspremie	107 680	108 279
Kabel TV	79 721	78 630
Fastighetsskatt	174 809	169 037
Övriga driftskostnader	36 466	40 418
Trädgårdskostnader	18 709	64 420
Summa	2 335 492	2 514 049

Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningskostnader/kontorsmaskiner	142 672	115 137
Verktyg mm	16 816	15 034
Summa	159 488	130 171

Not 4 Personalkostnader

Löner och styrelsearvoden	517 344	522 398
Sociala avgifter/pensionskostnader	123 976	183 844
Summa	641 320	706 242

Antal anställda	2	2
------------------------	----------	----------

na

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Inventarier	2020.12.31	2019.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	780 027	702 021
Årets anskaffningar	82 876	115 000
Utrangering	-45 421	-36 994
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	817 482	780 027
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>	 -585 501	 -550 443
Årets avskrivning	-84 628	-72 052
Utrangering	45 421	36 994
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-624 708	-585 501
Utgående redovisat värde	192 774	194 526

Not 6 Byggnader och mark

<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	3 932 461	3 932 461
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	3 932 461	3 932 461
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>	 -2 822 903	 -2 772 903
Årets avskrivning	-50 000	-50 000
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 872 903	-2 822 903
Utgående redovisat värde	1 059 558	1 109 558

Not 7 Markanläggning

<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	176 000	176 000
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	176 000	176 000
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>	 -71 900	 -66 350
Årets avskrivning	-5 550	-5 550
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-77 450	-71 900
Utgående redovisat värde	98 550	104 100

nt

Not 8 Fönsterinvestering

	2020.12.31	2019.12.31
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 908 750	2 908 750
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 908 750	2 908 750
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -1 963 412	 -1 890 693
Årets avskrivning	-72 719	-72 719
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 036 131	-1 963 412
Utgående redovisat värde	872 619	945 338

Not 9 Relininginvestering

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	7 966 717	7 966 717
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	7 966 717	7 966 717
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -2 655 565	 -2 414 150
Årets avskrivning	-241 415	-241 415
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 896 980	-2 655 565
Utgående redovisat värde	5 069 737	5 311 152

Not 10 Fjärrvärmeinstallation

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	401 250	401 250
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	401 250	401 250
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -401 250	 -401 250
Årets avskrivning	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-401 250	-401 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Balkonginvestering

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	10 799 646	10 799 646
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	10 799 646	10 799 646
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -2 429 919	 -2 159 928
Årets avskrivning	-269 991	-269 991
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 699 910	-2 429 919
Utgående redovisat värde	8 099 736	8 369 727

Not 12 Porttelefoner	2020.12.31	2019.12.31
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	403 391	403 391
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	403 391	403 391
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -201 695	 -161 356
Årets avskrivning	-40 339	-40 339
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-242 034	-201 695
Utgående redovisat värde	161 357	201 696

Not 13 Skulder för vilka säkeheter ställts

Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000
------------------------	------------	------------

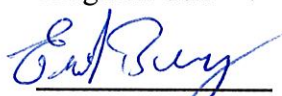
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld	13 137 456	13 579 408
Kortfristig skuld	442 000	442 000
	<u>13 579 456</u>	<u>14 021 408</u>

Not 15 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller efter 5 år	11 369 264	11 811 264
----------------------------------	------------	------------

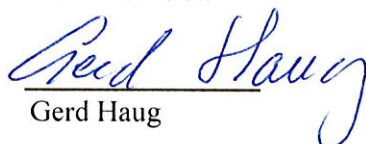
Höganäs den 12/3 2021



Erik Berg



Henrik Swärdh



Gerd Haug



Irene Stende



Marie Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 16 / 3 2021



Bertil Toreson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röret
Org. nr 743000-0179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Röret för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Röret för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Röret 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 provar 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.

Höganäs den 16 mars 2021


Bertil Toreson
Auktoriserad revisor