



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rödshöjden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rödshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strömstad.

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

Styrelsen

Bengt Åke Simonsson Fröjd	Ordförande	
Kent Harry Johansson	Vice ordförande	Slutade 31/12-20
Ann-Sofie Katarina Ingman	Sekreterare	
Dennis Glenn Arvidsson	Kassör	
Frank Dieter Laschitza	Ledamot	Slutade vid första styrelsemötet efter årsstämman i juni-20
Anders Lennart Manning	Suppleant	
Inga-Lill Jennie Persson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Glenn Arvidsson, Ann-Sofie Katarina Ingman, Kent Harry Johansson, Frank Dieter Laschitza och Inga-Lill Jennie Persson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johansson

Huvudansvarig Revisor

Revisorscentrum i Skövde AB

Valberedning

Elisabeth Fröjd
Camilla Qvicklund
Sven-Erik Samuelsson
Peter Tingelholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvan 8	1982	Strömstad

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme/Luftvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 9 flerbostadshus och 6 småhus.

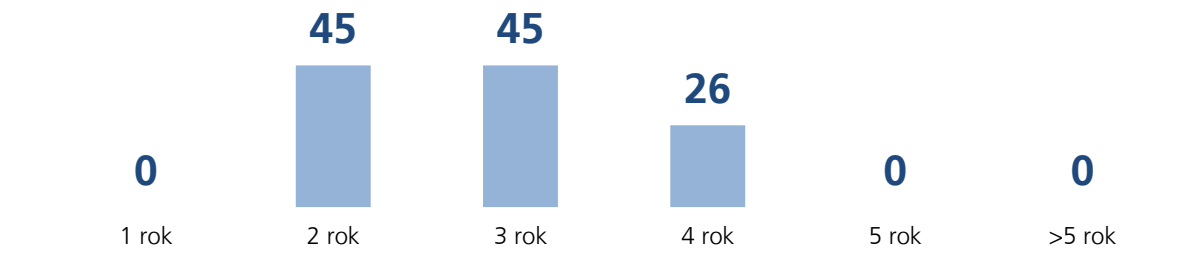
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 979 m², varav 9 857 m² utgör lägenhetsyta och 1 122 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	28 m ²	tillsvidare
Förråd	57 m ²	tillsvidare
Förråd	8 m ²	tillsvidare
Förråd	10 m ²	tills vidare
Förråd	5 m ²	tillsvidare
Förråd	14 m ²	tillsvidare
Förråd	19 m ²	tillsvidare
Förråd	10 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Disponeras av föreningen
Övernattningsslägenhet	Disponeras av föreningen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fler parkeringar	2020	Utfört
Bättre belysning på parkeringar	2020	Utfört
4 laddplatser för elbil/hybrid	2020	Utfört
Ny bom nedre parkering	2020	Utfört
Byte av dörrar & fönster	2016 - 2020	Utfört
Radonmätning	2016 - 2020	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av bergvärmepumpar	2021	Påbörjat jan 2021
Översyn av fasader och byte samt målning	2021	Framåt
Målning balkonger, sidoväggar	2021	Framåt
Byte takkupor	2021	Framåt
OVK	2022	6 års intervall
Energideklaration	2029	10 års intervall

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig information

Vi kommer att behöva nya styrelseledamöter till årsstämman, inför stämman så är fem av styrelseposterna på omval.

Valberedningen har fått i uppdrag att söka och få fram förslag på nya ledamöter så snart som möjligt, valberedningen har fullt eget mandat att ta fram förslag på ledamöter och skall jobba utan påverkan av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året jobbat hårt med ekonomin för att få den i balans och anser att vi har en god ekonomisk hushållning, styrelsen anser att föreningen står väl ekonomiskt rustade i framtiden med en god likviditet och ett budgeterat resultat som täcker framtida underhåll.

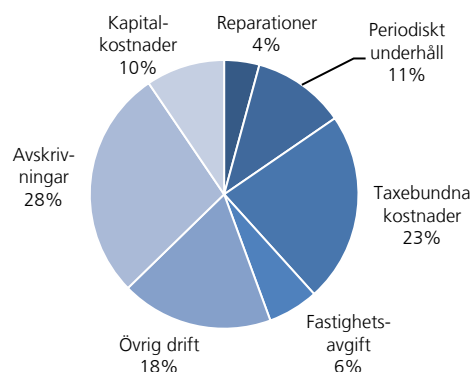
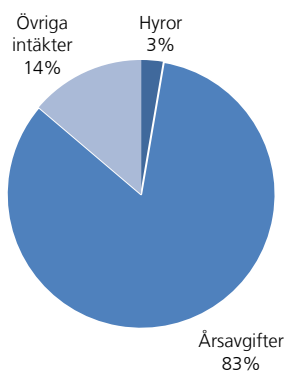
Styrelsen har lagt budget för 2021 som har utgå ifrån en oförändrad avgift men ser samtidigt att det finns större renoveringsbehov av balkonger, sidoväggar samt fasader. Även fler takkupor behöver bytas ut i syfte att förebygga vattenskador.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 184 848	9 002 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 613 380	7 596 484
Finansiella intäkter	347	73
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 021
Ökning av kortfristiga skulder	0	489 714
	7 613 727	8 095 292
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 051 332	3 846 813
Finansiella kostnader	619 142	649 294
Ökning av materiella anläggningstillgångar	498 451	6 397 299
Ökning av kortfristiga fordringar	139 248	0
Minskning av långfristiga skulder	1 050 880	1 019 377
Minskning av kortfristiga skulder	268 924	0
	6 627 978	11 912 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 370 874	5 184 848
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 026	-3 817 491

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytt ett flertal takkupor.
- Bättre belysning på parkeringar.
- Linjemålning genomförd på samtliga parkeringsplatser.
- Gjort iordning ställplatser bakom garagelänga i syfte att hyra ut till föreningens medlemmar.
- Anlagt fler parkeringsplatser.
- Iordningsställt grusparkeringen med grus samt nya räcken.
- 4 laddplatser för el/hybrid-bilar.
- Satt upp en elektrisk bom vid nedre parkering pga. krav från Posten samt för att minska trafik på området.
- Genomfört radonmätningar med godkänt resultat.
- Färdigställt projekt gällande byte av dörrar och fönster.
- Gjort iordning för sandbingar samt containers.
- Vaktmästaren har avslutat sin tjänst vid årsskiftet.
- Kontoret har hållits stängt större delen av året på grund av Covid-19.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	653	640	640
Hyror/m ² hyresrättsyta	19	36	61	60
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 424	4 530	4 683	4 785
Elkostnad/m ² totalyta	51	49	53	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	68	58	66
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	59	62	61
Soliditet (%)	10	8	5	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 140	1 399	871	1 190
Nettoomsättning (tkr)	7 280	7 175	7 066	7 059

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 857 m² bostäder och 1 122 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 226 931	0	0	1 226 931
Fond för yttre underhåll	5 205 497	1 732 708	-184 285	3 657 074
S:a bundet eget kapital	6 432 428	1 732 708	-184 285	4 884 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 331 907	-1 732 708	1 583 346	-2 182 545
Årets resultat	1 139 535	1 139 535	-1 399 061	1 399 061
S:a ansamlad förlust	-1 192 371	-593 173	184 285	-783 484
S:a eget kapital	5 240 057	1 139 535	0	4 100 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 139 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-599 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 732 708
summa balanserat resultat	-1 192 372

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

719 538
-472 834

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 280 017	7 174 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 363	421 754
Summa rörelseintäkter		7 613 380	7 596 484
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 285 955	-2 919 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 839	-350 696
Personalkostnader	Not 6	-473 538	-576 792
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 803 717	-1 701 389
Summa rörelsekostnader		-5 855 049	-5 548 202
RÖRELSERESULTAT		1 758 331	2 048 282
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		347	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 142	-649 294
Summa finansiella poster		-618 795	-649 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 139 535	1 399 061
ÅRETS RESULTAT		1 139 535	1 399 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	45 315 399	39 694 466
Pågående byggnation	Not 9	0	6 094 444
Maskiner	Not 10	0	32 032
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 315 399	45 820 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 320 399	45 825 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 672
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	5 363 819	5 195 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	341 938	230 651
Summa kortfristiga fordringar		5 705 757	5 444 732
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		96 046	31 797
Summa kassa och bank		96 046	31 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 801 803	5 476 529
SUMMA TILLGÅNGAR		51 122 202	51 302 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 226 931	1 226 931
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 205 497	3 657 074
Summa bundet eget kapital		6 432 428	4 884 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 331 907	-2 182 545
Årets resultat		1 139 535	1 399 061
Summa fritt eget kapital		-1 192 371	-783 484
SUMMA EGET KAPITAL		5 240 057	4 100 521
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	2 416 000	31 472 329
Summa långfristiga skulder		2 416 000	31 472 329
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	41 189 225	13 183 776
Leverantörsskulder		32 935	423 667
Skatteskulder		50 221	63 517
Övriga skulder		1 228 045	1 255 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	965 719	803 142
Summa kortfristiga skulder		43 466 145	15 729 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 122 202	51 302 471

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10/50 år	10/50 år
Fastighetsel Inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10/40 år	10/40 år
Maskiner	10 år	10 år
Fiber	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	6 564 279	6 439 625
	Avsättning inre fond	-206 616	-206 616
	Hyror lokaler	21 066	40 934
	Hyror parkering	32 983	31 051
	Hyror garage	140 503	136 064
	Hyror förråd	11 140	13 644
	Kabel-TV intäkter	147 695	147 804
	Elintäkter laddstolpe	880	0
	Värmeintäkter	550 106	550 596
	Gemensamhetslokal	4 550	6 750
	Avgift andrahandsuthyrning	13	930
	Gästlägenhet	13 400	14 000
	Öresutjämning	19	-52
		7 280 017	7 174 731
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	166 109	135 171
	Försäkringsersättning	0	262 640
	Övriga intäkter	167 254	23 943
		333 363	421 754
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 570	81 875
	Snöröjning/sandning	5 850	12 469
	Städning enligt beställning	30 000	0
	Myndighetstillsyn	12 050	0
	Bevakning	19 108	18 197
	Gemensamma utrymmen	9 586	13 037
	Sophantering	1 625	3 991
	Gård	16 166	17 697
	Serviceavtal	5 024	4 784
	Förbrukningsmateriel	36 733	49 673
	Störningsjour och larm	0	1 655
	Fordon	11 865	17 807
		160 577	221 185
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 788
	Lås	27 142	26 517
	VVS	17 629	27 107
	Värmeanläggning/undercentral	17 938	4 625
	Ventilation	74 152	0
	Elinstallationer	8 474	30 734
	Tak	12 663	0
	Mark/gård/utemiljö	68 777	36 504
	Garage/parkering	0	3 535
	Vattenskada	47 352	205 562
		274 127	336 372

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	12 275	0
	VVS	38 334	0
	Värmeanläggning	318 237	0
	Ventilation	0	56 000
	Tak	35 670	82 500
	Mark/gård/utemiljö	283 029	45 785
	Garage/parkering	31 993	0
		719 538	184 285
	Taxebundna kostnader		
	El	558 104	534 803
	Vatten	755 129	744 654
	Sophämtning/renhållning	157 960	158 733
	Grovsopor	6 685	14 312
		1 477 877	1 452 502
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	194 145	191 554
	Självrisk	0	97 000
	Kabel-TV	51 635	49 704
	Bredband	17 722	8 869
		263 502	347 127
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	390 334	377 854
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 285 955	2 919 325

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 063	3 032
	Tele- och datakommunikation	12 638	9 055
	Juridiska åtgärder	42 111	70 158
	Inkassering avgift/hyra	4 500	7 225
	Hyresförluster	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 116	22 150
	Föreningskostnader	1 338	1 753
	Styrelseomkostnader	10 654	6 719
	Fritids- och trivselkostnader	834	1 251
	Förvaltningsarvode	128 300	126 350
	Administration	27 136	7 039
	Korttidsinventarier	10 218	25 529
	Konsultarvode	21 515	62 475
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 110	7 960
		291 839	350 696

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 470	94 800
	Löner	212 233	276 573
	Sociala kostnader	115 835	127 096
	Uttagsskatt	0	78 323
	Övriga personalkostnader	4 000	0
		473 538	576 792
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	615 967	615 967
	Yttertak K3	206 729	206 729
	Fasader/balkonger K3	58 016	58 016
	Fönster/dörrar och portar K3	191 803	87 359
	Stomkomplettering förening K3	97 244	97 244
	Stomkomplettering medlem K3	139 238	139 238
	Stamledningar VA K3	46 413	46 413
	Värmesystem K3	215 342	204 590
	Förbättringar	6 350	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	163 006	163 006
	Sekundärbyggnader K3	18 565	18 565
	Utemiljö allmänt K3	13 011	13 011
	Maskiner	32 032	51 250
		1 803 717	1 701 389

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 262 396	63 959 541
	Omklassificering från pågående byggnation	6 094 444	0
	Årets Nyanskaffningar	1 298 174	302 855
	Årets avyttringar	-799 723	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 855 291	64 262 396
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 280 930	-22 630 791
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 771 685	-1 650 139
	Årets utrangeringar	799 723	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 252 892	-24 280 930
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-287 000	-287 000
	Utgående nedskrivning	-287 000	-287 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 315 399	39 694 466
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	554 500	554 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 565 000	78 565 000
	Taxeringsvärde mark	32 298 000	32 298 000
		110 863 000	110 863 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 398 000	106 398 000
	Lokaler	4 465 000	4 465 000
		110 863 000	110 863 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	6 094 444	0
	Nyanskaffningar	0	6 094 444
	Omklassificering till Byggnad	-6 094 444	0
		0	6 094 444

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	562 458	562 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	562 458	562 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-530 426	-479 176
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 032	-51 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-562 458	-530 426
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	32 032
Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 448	215 448
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	215 448	215 448
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-215 448	-215 448
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-215 448	-215 448
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	67 074	42 358
	Momsavräkning	21 917	0
	Klientmedel hos SBC	5 274 828	5 153 051
		5 363 819	5 195 409

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	193 888	183 262
	Gästlägenhet	0	1 150
	Bostadsrätterna	8 290	8 110
	Serviceavtal	1 320	1 256
	Arbetsförmedlingen	0	36 873
	Intäkter för persienner	138 440	0
		341 938	230 651

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 657 074	2 875 967
	Reservering enligt stadgar	1 732 708	1 732 708
	Överfört från inre fond avseende lokal	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 285	-951 601
	Vid årets slut	5 205 497	3 657 074

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,590 %	6 720 000	6 760 000	2021-06-14
	SBAB	1,310 %	9 933 587	10 128 415	2021-01-21
	SBAB	0,920 %	8 635 145	8 775 308	2021-09-08
	SBAB	1,210 %	2 716 000	3 016 000	2023-12-06
	SBAB	0,930 %	875 000	1 175 000	2021-06-14
	Swedbank	1,590 %	14 725 493	14 801 382	2021-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		43 605 225	44 656 105	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 189 225	-13 183 776	
			2 416 000	31 472 329	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 246 325 kr.

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

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 700 000	49 700 000
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	98 996	73 116
	Arvoden	83 250	59 600
	Sociala avgifter	32 900	22 300
	Ränta	51 365	54 673
	Avgifter och hyror	615 236	559 644
	Semesterlön	21 586	33 809
	Underhåll VVS	38 334	0
	Underhåll värmelanläggning	24 052	0
		965 719	803 142

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Påbörja genomgång av bergvärmepumpar och åtgärd.
- Byta ut dåliga brädor på fasader, balkonger och sidoväggar samt måla, med början på hus 112.
- Fortsatt byte av takkupor.
- Anlitat ett externt företag för vaktmästeritjänster.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STRÖMSTAD den 5 / 5 2021



Bengt Åke Simonsson Fröjd
Ordförande



Kent Harry Johansson
Vice ordförande



Dennis Glenn Arvidsson
Ledamot



Ann-Sofie Katarina Ingman
Ledamot

~~Frank-Dieter Laschitza~~
~~Ledamot~~

AVGICK EFTEN
STÄMMAN 14/6-20/21 BuA

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2021



Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

DA
B.F. LF

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2020 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.

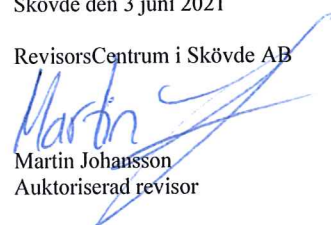
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 3 juni 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se