



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

Kent Harry Johansson	Ordförande
Bengt Åke Simonsson Fröjd	Vice ordförande
Ann-Sofie Katarina Ingman	Sekreterare
Frank Dieter Laschitza	Ledamot
Michael Johannes Marjala	Ledamot
Dennis Glenn Arvidsson	Suppleant
Anders Lennart Manning	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kent Harry Johansson, Anders Lennart Manning, Michael Johannes Marjala och Bengt Åke Simonsson Fröjd.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Johansson	Huvudansvarig Revisor	Revisorscentrum i Skövde AB
------------------	-----------------------	-----------------------------

Valberedning

Elisabeth Fröjd Sammanställande
Camilla Qvicklund
Peter Tingelholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-18. Extra stämma med anledning av fönster/dörrbyte.

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.

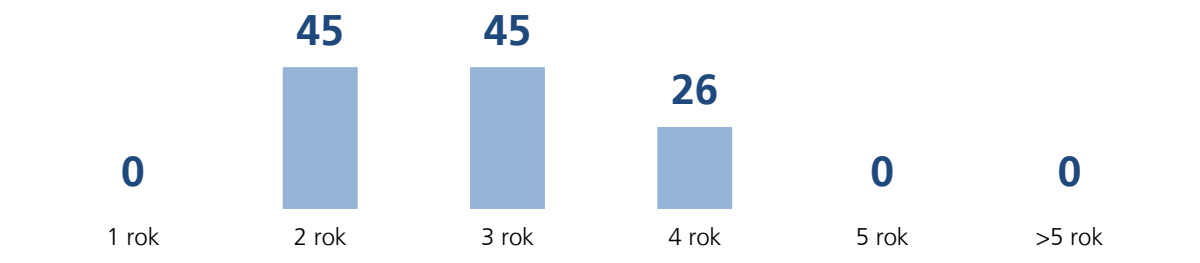
Värdeåret är 1982.

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
Övernattningslägenhet	Disponeras av föreningen

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning Nedre/övre parkering	2019	Utfört
Trädfällning utfört enligt plan	2019	Utfört
Energideklaration	2019	10 årsperiod
Rensning av frånluftskanaler och imkanaler	2017	Utfört
Byte av dörrar & fönster	2016 - 2020	Klart våren 2020
OVK. Ventilationskontroll	2016	Utfört
Radonmätning	2016 - 2020	Uppföljning under 2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Planerar fler parkeringsplatser	2020	Löpande planering
OVK	2022	6 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

En ekonomisk förening har alltid behov av medlemmar som kan engagera sig i ex. styrelsearbetet eller bidra på annat sätt, alla medlemmar äger sin del i föreningen och skall dela på kostnader i demokratisk anda.

Föreningens ekonomi

Viktigt att medlemmar betalar sin avgift i tid, kravbrev skickas ut efter 10 dagar och belastar föreningens ekonomi.

Styrelsen har jobbat hårt under 2019 för att få ned olika kostnader och tagit ansvar för att se till att föreningen har god ekonomisk hushållning.

Styrelsen beslutade under hösten 2019 att höja samtliga avgifter med 2% för att stå rustade för underhåll samt ev. ökade räntekostnader i framtiden.

Styrelsen amorterar högt på befintliga lån för att få ner kostnader när det gäller räntekostnader.

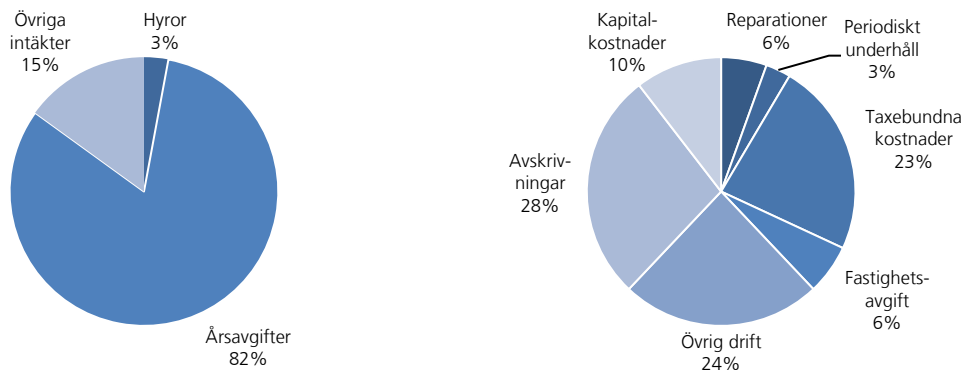
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 002 339	7 435 407
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 596 484	7 221 425
Finansiella intäkter	73	99
Minskning kortfristiga fordringar	9 021	0
Ökning av kortfristiga skulder	489 714	79 767
	8 095 292	7 301 291
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 846 813	3 990 174
Finansiella kostnader	649 294	673 177
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 397 299	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	80 723
Minskning av långfristiga skulder	1 019 377	990 286
	11 912 783	5 734 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 184 848	9 002 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 817 491	1 566 931

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

- Byte av samtliga fönster/dörrar startade upp under 2019. Årets kostnad av projektet har uppgått till 6 094 444kr och ligger som pågående byggnation i balansräkningen.
- Radon arbeten i 16 lägenheter fortsatte 2019.
- Trädavverkning plan avslutades 2019.
- Bättre belysning på nedre och övre parkering under 2019. Fler parkeringsplatser vid övre parkering efter flytt av glasiglos samt jord och grus till bakre parkeringen.
- Fotbollsplan har fått nya mål och staket.
- Anlagt ny brunn vid hus 110.
- Uppgradering av gästlägenhet utförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	640	640	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	36	61	60	63
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 530	4 683	4 785	4 884
Elkostnad/m ² totalyta	49	53	50	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	58	66	74
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	62	61	68
Soliditet (%)	8	5	4	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 399	871	1 190	-87
Nettoomsättning (tkr)	7 175	7 066	7 059	6 932

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	3 657 074	1 732 708	-951 601	2 875 967
S:a bundet eget kapital	4 884 005	1 732 708	-951 601	4 102 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 182 545	-1 732 708	1 822 516	-2 272 353
Årets resultat	1 399 061	1 399 061	-870 915	870 915
S:a ansamlad förlust	-783 484	-333 647	951 601	-1 401 438
S:a eget kapital	4 100 521	1 399 061	0	2 701 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 399 061
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-449 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 732 708
summa balanserat resultat	-783 484

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

184 285
-599 199

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 174 731	7 066 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	421 754	155 377
Summa rörelseintäkter		7 596 484	7 221 425
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 919 325	-3 182 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 696	-216 520
Personalkostnader	Not 6	-576 792	-591 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 701 389	-1 687 257
Summa rörelsekostnader		-5 548 202	-5 677 431
RÖRELSERESULTAT		2 048 282	1 543 994
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 294	-673 177
Summa finansiella poster		-649 221	-673 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 399 061	870 915
ÅRETS RESULTAT		1 399 061	870 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 694 466	41 041 750
Pågående byggnation	Not 9	6 094 444	0
Maskiner	Not 10	32 032	83 282
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 820 941	41 125 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 825 941	41 130 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 672	669
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	5 195 409	9 007 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	230 651	275 296
Summa kortfristiga fordringar		5 444 732	9 283 146
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 797	19 895
Summa kassa och bank		31 797	19 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 476 529	9 303 041
SUMMA TILLGÅNGAR		51 302 471	50 433 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 226 931	1 226 931
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 657 074	2 875 967
Summa bundet eget kapital		4 884 005	4 102 898
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 182 545	-2 272 353
Årets resultat		1 399 061	870 915
Summa fritt eget kapital		-783 484	-1 401 438
SUMMA EGET KAPITAL		4 100 521	2 701 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	31 472 329	44 674 646
Summa långfristiga skulder		31 472 329	44 674 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	13 183 776	1 000 836
Leverantörsskulder		423 667	111 874
Skatteskulder		63 517	39 780
Övriga skulder		1 255 518	1 128 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	803 142	776 459
Summa kortfristiga skulder		15 729 620	3 056 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 302 471	50 433 072

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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	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

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	6 439 625	6 313 349
	Avsättning inre fond	-206 616	-206 616
	Hyror lokaler	40 934	68 368
	Hyror parkering	31 051	32 014
	Hyror garage	136 064	138 160
	Hyror förråd	13 644	0
	Kabel-TV intäkter	147 804	147 150
	Värmeintäkter	550 596	550 596
	Gemensamhetslokal	6 750	8 300
	Avgift andrahandsuthyrning	930	0
	Gästlägenhet	14 000	15 000
	Öresutjämning	-52	-272
		7 174 731	7 066 048
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga erhållna bidrag	135 171	135 201
	Försäkringsersättning	262 640	0
	Övriga intäkter	23 943	20 176
		421 754	155 377
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	81 875	44 044
	Snöröjning/sandning	12 469	11 479
	Myndighetstillsyn	0	25 000
	Bevakning	18 197	17 310
	Gemensamma utrymmen	13 037	1 947
	Sophantering	3 991	0
	Gård	17 697	2 188
	Serviceavtal	4 784	4 652
	Förbrukningsmateriel	49 673	24 850
	Störningsjour och larm	1 655	1 746
	Fordon	17 807	11 255
		221 185	144 470
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 788	0
	Lås	26 517	31 559
	VVS	27 107	13 031
	Värmeanläggning/undercentral	4 625	1 025
	Ventilation	0	13 428
	Elinstallationer	30 734	11 151
	Tak	0	4 382
	Fönster	0	5 714
	Mark/gård/utemiljö	36 504	0
	Garage/parkering	3 535	0
	Vattenskada	205 562	46 718
		336 372	127 008

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	31 153
	Värmeanläggning	0	195 130
	Ventilation	56 000	653 750
	Elinstallationer	0	71 568
	Tak	82 500	0
	Mark/gård/utemiljö	45 785	0
		184 285	951 601
	Taxebundna kostnader		
	El	534 803	577 790
	Vatten	744 654	627 132
	Sophämtning/renhållning	158 733	159 114
	Grovsopor	14 312	5 539
		1 452 502	1 369 575
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	191 554	170 188
	Självrisk	97 000	0
	Kabel-TV	49 704	49 704
	Bredband	8 869	9 477
		347 127	229 369
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	377 854	360 442
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 919 325	3 182 465
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 032	3 981
	Tele- och datakommunikation	9 055	8 752
	Juridiska åtgärder	70 158	11 281
	Inkassering avgift/hyra	7 225	6 900
	Hysesförluster	0	9
	Revisionsarvode extern revisor	22 150	20 138
	Föreningskostnader	1 753	4 604
	Styrelseomkostnader	6 719	333
	Fritids- och trivselkostnader	1 251	3 239
	Förvaltningsarvode	126 350	122 500
	Administration	7 039	4 546
	Korttidsinventarier	25 529	0
	Konsultarvode	62 475	22 427
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 960	7 810
		350 696	216 520

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 800	91 000
	Löner	276 573	273 718
	Sociala kostnader	127 096	129 646
	Uttagskatt	78 323	96 824
		576 792	591 189

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	87 359	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	204 590	190 459
	Fastighetsel inkl. svagström K3	163 006	163 006
	Sekundärbyggnader K3	18 565	18 565
	Utemiljö allmänt K3	13 011	13 011
	Maskiner	51 250	51 250
		1 701 389	1 687 257

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 959 541	63 959 541
	Omklassificering från pågående byggnation	0	0
	Årets Nyanskaffningar	302 855	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	64 262 396	63 959 541
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 630 791	-20 994 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 650 139	-1 636 007
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 280 930	-22 630 791
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-287 000	-287 000
	Utgående nedskrivning	-287 000	-287 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 694 466	41 041 750
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	554 500	554 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 565 000	70 338 000
	Taxeringsvärde mark	32 298 000	27 560 000
		110 863 000	97 898 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 398 000	94 198 000
	Lokaler	4 465 000	3 700 000
		110 863 000	97 898 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	6 094 444	0
	Omklassificering till Byggnad	0	0
		6 094 444	0

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	562 458	562 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	562 458	562 458
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-479 176	-427 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 250	-51 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-530 426	-479 177
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 032	83 281
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 448	215 448
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	215 448	215 448
	Ackumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	42 358	24 729
	Klientmedel hos SBC	5 153 051	8 982 444
	Inkasso	0	8
		5 195 409	9 007 181

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	183 262	181 407
	Gästlägenhet	1 150	0
	Bostadsrätterna	8 110	7 960
	Serviceavtal	1 256	1 196
	Gemensamhetslokal	0	1 000
	FORA	0	83 733
	Arbetsförmedlingen	36 873	0
		230 651	275 296

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 875 967	1 732 708
	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	-951 601	-589 449
	Vid årets slut	3 657 074	2 875 967

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBAB	1,590 %	6 760 000	6 800 000
	SBAB	1,310 %	10 128 415	10 308 400
	SBAB	1,150 %	8 775 308	8 904 791
	SBAB	1,210 %	3 016 000	3 316 000
	Swedbank	1,590 %	14 801 382	14 871 291
	SBAB	1,670 %	1 175 000	1 475 000
	Summa skulder till kreditinstitut		44 656 105	45 675 482
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 183 776	-1 000 836
			31 472 329	44 674 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 462 765 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 700 000	49 700 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	73 116	94 073
	Arvoden	59 600	49 600
	Sociala avgifter	22 300	15 584
	Ränta	54 673	57 189
	Avgifter och hyror	559 644	538 947
	Semesterlön	33 809	21 066
		803 142	776 459

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

- Byte av fönster/dörrar kommer att avslutas under 2020, innan årsstämman. Radon arbete/mätning skall vara klart 2020, innan årsstämman.
- Mer parkeringar och nya målade linjer under 2020, innan årsstämman.
- Vi planerar 4 parkeringsplatser med laddstolpar för uthyrning på nedre parkering.
- Vi planerar att iordningställa 12 parkeringsplatser bakom övre garagen för uthyrning till husbilar, släpkärror m.m. till medlemmar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya 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 10 / 5 2020



Ann-Sofie Katarina Ingman
Ledamot

Kent Harry Johansson
Ledamot



Frank Dieter Laschitza
Ledamot



Michael Johannes Marjala
Ledamot



Bengt Åke Simonsson Fröjd
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 på 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. Risker 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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid redovisat och betalt mervärdesskatt, samt att bostadsrättsföreningen vid två tillfällen inte i rätt tid redovisat arbetsgivaravgifter och avdragen skatt.

Skövde den 28 maj 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisör

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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