

Årsredovisning
för
Brf Rävabacken

716406-9655

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Rävabacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Befattning</u>	<u>I tur att avgå/omval</u>
Thomas Persson	ord.led (ordf)	Omval
André Karlsson	ord.led	1 år kvar
Mats Sonesson	ord.led	Omval
Carina Norén	ord.led	Omval
Göran Gudmundsson	ord.led	Omval
Per-Arne Olsson	Revisor (extern)	Omval

Valberedningen

Vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2021. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden 2021.

Föreningens stadgar

Registrerings- och kungörelsedatum för föreningens nuvarande stadgar var 2018.02.15

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Slänten 2 och Helsingborg Åsen 1 med totalt 69 st bostadslägenheter omfattande totalt 7.138 kvm. Föreningen hyr dessutom ut 50 st garage och 53 st parkeringsplatser till sina medlemmar.

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>
10 st	3 rum och kök
53 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Renoveringar och fastighetsförbättringar 2021

Under året har reparations- och underhållsarbeten utförts på fastigheterna med 780.269 kronor (fg år 2.706.065:--).

Större kostnader avser reparation av värmesystem, byten av förrådskast samt reparation av vattenskador i lägenhet.

OK

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2021 har 10 st lägenheter överlåtits (fg år 8 st).

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av G Gudmundsson Invest AB.

Revision av föreningens räkenskaper har utförts av Per-Arne Olsson Redovisningsbyrå AB.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar, Skåne.

Femårsplan

Föreningen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens intäkter och kostnader. I femårsplanen ingår också underhållsplanen för fastigheterna. Planen omarbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren och revidering av planen görs fortlöpande under verksamhetsåret.

Kapitaltillskott	2021	2020	2019	2018	2017
Amortering av lån	400.000	300.000	400.000	405.000	403.000

Planerad verksamhet kommande räkenskapsår

För 2022 planeras inga större underhåll utöver löpande drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande byte av förrådskast gjorts.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Fastigheter bokf värde/kvm	5 896	6 024	6 123	6 186	5 043
Föreningens långfr lån kr/kvm	5 590	5 646	5 688	5 744	5 012
Utdebiterade avgifter kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftsnetto exkl. rep.o underh	2 027	-36	2 186	2 188	3 315
Soliditet (%)	11	10	13	12	13

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 167 007	51 182	4 167 480	-1 519 849	4 865 820
Disposition av föregående års resultat:			-1 519 849	1 519 849	0
Årets resultat				307 231	307 231
Belopp vid årets utgång	2 167 007	51 182	2 647 631	307 231	5 173 051

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 647 631
årets vinst	307 231
	2 954 862
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 954 862
	2 954 862

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	5 682 207	5 620 133
Övriga rörelseintäkter		8 755	15 586
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 690 962	5 635 719
Rörelsekostnader			
Fastigheternas driftskostnader	2	-3 528 085	-5 111 158
Övriga externa kostnader	3	-220 887	-417 110
Personalkostnader	4	-104 440	-124 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-949 066	-924 108
Summa rörelsekostnader		-4 802 478	-6 576 472
Rörelseresultat		888 484	-940 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-556 295	-580 504
Summa finansiella poster		-556 295	-579 096
Resultat efter finansiella poster		332 189	-1 519 849
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		-24 958	0
Summa bokslutsdispositioner		-24 958	0
Resultat före skatt		307 231	-1 519 849
Årets resultat		307 231	-1 519 849

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 082 658	43 002 540
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	112 511	141 695
Summa materiella anläggningstillgångar		42 195 169	43 144 235
Summa anläggningstillgångar		42 195 169	43 144 235
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 575	0
Övriga fordringar		526 899	369 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	165 725	156 700
Summa kortfristiga fordringar		731 199	525 921
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	3 007 508	2 587 508
Summa kortfristiga placeringar		3 007 508	2 587 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 130 793	764 940
Summa kassa och bank		1 130 793	764 940
Summa omsättningstillgångar		4 869 500	3 878 369
SUMMA TILLGÅNGAR		47 064 669	47 022 604

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 167 007

2 167 007

Reservfond

51 182

51 182

Summa bundet eget kapital

2 218 189

2 218 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 647 631

4 167 480

Årets resultat

307 231

-1 519 849

Summa fritt eget kapital

2 954 862

2 647 631

Summa eget kapital

5 173 051

4 865 820

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

24 958

0

Summa obeskattade reserver

24 958

0

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

39 900 000

40 300 000

Summa långfristiga skulder

39 900 000

40 300 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

241 454

285 221

Skatteskulder

580 241

475 372

Övriga skulder

400 000

400 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

744 965

696 191

Summa kortfristiga skulder

1 966 660

1 856 784

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 064 669

47 022 604

M

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto är föreningens intäkter för fastigheterna minskat med driftskostnader, administration och fastighetsskatt.

Dirketavkastning av fastigheterna är driftsnetto i procent av fastigheternas bokförda värden.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	5 373 209	5 313 453
Hysesintäkter garage	193 100	191 250
Hysesintäkter P-platser	114 800	115 000
Övriga intäkter/kostnader (inkasso,hyresbortfall)	1 098	430
	5 682 207	5 620 133

Handwritten mark

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2021	2020
El och belysning	52 421	48 148
Uppvärmning	611 011	532 768
Vatten och avlopp	316 402	310 649
Renhållning och sophämtning	213 510	213 447
Fastighetsskötsel och städning	373 596	266 001
Snö och halkbekämpning	43 609	3 075
Reparation och underhåll	780 269	2 706 065
Fastighetsförsäkring	109 361	104 153
Kostnader kabel-TV och bredband	145 357	145 137
Fastighetsskatt	580 241	475 372
Driftskostnader	302 308	306 343
	3 528 085	5 111 158

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningskostnader	79 100	66 000
Övriga kostnader (förbrukn.inventarier, datakostn,bank,rep.maskiner)	141 787	351 110
	220 887	417 110

Not 4 Löner och arvoden styrelse och revisor

	2021	2020
Löner styrelse	60 448	75 448
Sociala kostnader löner	18 992	20 523
Revisorsarvode	25 000	28 125
	104 440	124 096

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetslån	579 684	623 718
Resultat vid försäljning värdepapper	0	-36 124
Ränteintäkter	-24 792	-8 213
Övriga räntekostnader	1 403	-285
	556 295	579 096

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Ingående avskrivningar	-17 225 748	-16 305 866
Årets avskrivningar	-919 882	-919 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 145 630	-17 225 748
Utgående redovisat värde	42 082 658	43 002 540
Taxeringsvärden byggnader	73 417 000	46 763 000
Taxeringsvärden mark	25 985 000	16 620 000
	99 402 000	63 383 000
Bokfört värde byggnader	41 029 718	42 536 540
Bokfört värde mark	466 000	466 000
	41 495 718	43 002 540

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 921	
Inköp		145 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 921	145 921
Ingående avskrivningar	-4 226	
Årets avskrivningar	-29 184	-4 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 410	-4 226
Utgående redovisat värde	112 511	141 695

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Dina Försäkringar	115 897	109 361
Com Hem	36 567	36 332
VISMA	4 418	4 253
Securitas	735	3 984
Stringenta	2 349	2 034
BEAS Websida	424	544
Folksam	158	160
Transportstyrelsen	32	32
Securitas	969	
Securitas	876	
Swedbank	3 300	
	165 725	156 700

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Konto 8 713 119-9	3 007 508	3 007 508	3 109 329
	3 007 508	3 007 508	3 109 329

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek 2756302499	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302473	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302481	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2950586459	9 900 000	10 300 000
	39 900 000	40 300 000

Swedbank Hypotek lån 2756302473. Ingen amortering. Ränta 1,12 % till 2023.06.21

Swedbank Hypotek lån 2756302481. Ingen amortering. Ränta 1,88% till 2022.09.23

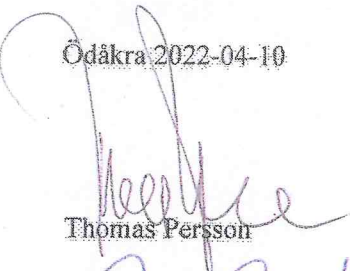
Swedbank Hypotek lån 2950586459 Amortering 400.000 per år Ränta 1,171% till 22.04.28

Swedbank Hypotek lån 2756302499 Ingen amortering Ränta 1,16% till 24.09.25

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	47 770 000	47 770 000
	47 770 000	47 770 000


Ödåkra 2022-04-10



Thomas Persson




André Karlsson



Göran Gudmundsson




Mats Sonesson



Carina Noren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2022



Per-Arne Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävabacken
Org.nr 716406-9655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävabacken för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rävabackens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Brf Rävabacken 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 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 lämpligt, 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, förfalskning, 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 Rävabacken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Rävabacken 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

försvärlig 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.

Revisorans 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:

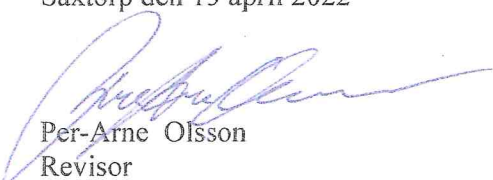
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 prövar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Saxtorp den 13 april 2022



Per-Arne Olsson
Revisor