

Årsredovisning
för
Brf Rävabacken

716406-9655

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Rävabacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	Avgår
Mats Sonesson	ord.led	1 år kvar
Carina Norén	ord.led	1 år kvar
Göran Gudmundsson	ord.led	1 år kvar
Per-Arne Olsson	Revisor (extern)	Omval

Valberedningen

Vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden 2022.

Föreningens stadgar

Registrerings- och kungörelsedatum för föreningens nuvarande stadgar var 2018.02.15.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Slätten 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 2022

Under året har reparations- och underhållsarbeten utförts på fastigheterna med 1.171,540 kronor (fg år 780.269:--).

Större kostnader avser reparation av värmesystem samt byten av förrådskak.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2022 har 4 st lägenheter överlåtits (fg år 10 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	2022	2021	2020	2019	2018
Amortering av lån	400.000	400.000	300.000	400.000	405.000

Planerad verksamhet kommande räkenskapsår

För 2023 planeras inga större underhåll utöver löpande drift samt färdigställande av påbörjade arbeten 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande byte av förrådskast gjorts.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Fastigheter bokf värde/kvm	5 767	5 896	6 024	6 123	6 186
Föreningens långfr lån kr/kvm	5 534	5 590	5 646	5 688	5 744
Utdebiterade avgifter kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftsnetto exkl. rep.o underh	1 519	2 027	-36	2 186	2 188
Soliditet (%)	10	11	10	13	12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 167 007	51 182	2 647 631	307 231	5 173 051
Disposition av föregående års resultat:			307 231	-307 231	0
Justering öresutjämning			-1		-1
Årets resultat				-453 246	-453 246
Belopp vid årets utgång	2 167 007	51 182	2 954 861	-453 246	4 719 804

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 954 861
årets förlust	-453 246
	2 501 615

disponeras så att i ny räkning överföres	2 501 615
	2 501 615

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	5 790 298	5 682 207
Övriga rörelseintäkter		13 193	8 755
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 803 491	5 690 962
Rörelsekostnader			
Fastigheternas driftskostnader	2	-3 981 175	-3 528 085
Övriga externa kostnader	3	-182 100	-220 887
Personalkostnader	4	-121 658	-104 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-949 066	-949 066
Summa rörelsekostnader		-5 233 999	-4 802 478
Rörelseresultat		569 492	888 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 022 787	-556 295
Summa finansiella poster		-1 022 738	-556 295
Resultat efter finansiella poster		-453 246	332 189
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		0	-24 958
Summa bokslutsdispositioner		0	-24 958
Resultat före skatt		-453 246	307 231
Årets resultat		-453 246	307 231

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 162 776	42 082 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	83 327	112 511
Summa materiella anläggningstillgångar		41 246 103	42 195 169
Summa anläggningstillgångar		41 246 103	42 195 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 017	38 575
Övriga fordringar		469 607	526 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 224	165 725
Summa kortfristiga fordringar		680 848	731 199
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	3 060 922	3 007 508
Summa kortfristiga placeringar		3 060 922	3 007 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 163 018	1 130 793
Summa kassa och bank		1 163 018	1 130 793
Summa omsättningstillgångar		4 904 788	4 869 500
SUMMA TILLGÅNGAR		46 150 891	47 064 669

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 167 007	2 167 007
Reservfond		51 182	51 182
Summa bundet eget kapital		2 218 189	2 218 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 954 862	2 647 631
Årets resultat		-453 246	307 231
Summa fritt eget kapital		2 501 616	2 954 862
Summa eget kapital		4 719 805	5 173 051
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		24 958	24 958
Summa obeskattade reserver		24 958	24 958
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		39 500 000	39 900 000
Summa långfristiga skulder		39 500 000	39 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 909	241 454
Skatteskulder		580 241	580 241
Övriga skulder		420 852	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		776 126	744 965
Summa kortfristiga skulder		1 906 128	1 966 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 150 891	47 064 669

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

	2022	2021
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	5 487 651	5 373 209
Hysesintäkter garage	189 100	193 100
Hysesintäkter P-platser	113 500	114 800
Övriga intäkter/kostnader (inkasso,hyresbortfall)	47	1 098
	5 790 298	5 682 207

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2022	2021
El och belysning	57 754	52 421
Uppvärmning	563 914	611 011
Vatten och avlopp	333 384	316 402
Renhållning och sophämtning	215 510	213 510
Fastighetsskötsel och städning	427 161	373 596
Snö och halkbekämpning	42 782	43 609
Reparation och underhåll	1 171 540	780 269
Fastighetsförsäkring	115 897	109 361
Kostnader kabel-TV och bredband	146 408	145 357
Fastighetsskatt	580 241	580 241
Driftskostnader	3 26 584	302 308
	3 981 175	3 528 085

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	85 750	79 100
Övriga kostnader (förbrukn.inventarier, datakostn,bank,rep.maskiner)	96 350	141 787
	182 100	220 887

Not 4 Löner och arvoden styrelse och revisor

	2022	2021
Löner styrelse	69 512	60 448
Sociala kostnader löner	21 840	18 992
Revisorsarvode	27 188	25 000
Personalrepresentation	3 118	
	121 658	104 440

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	665 316	579 684
Ränteintäkter	-9 129	-24 792
Övriga räntekostnader	14	1 403
Nedskrivning kortfristiga placeringar	366 586	0
	1 022 787	556 295

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Ingående avskrivningar	-18 145 630	-17 225 748
Årets avskrivningar	-919 882	-919 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 065 512	-18 145 630
Utgående redovisat värde	41 162 776	42 082 658
Taxeringsvärden byggnader	73 417 000	73 417 000
Taxeringsvärden mark	25 985 000	25 985 000
	99 402 000	99 402 000
Bokfört värde byggnader	40 143 333	41 029 718
Bokfört värde mark	466 000	466 000
	40 609 333	41 495 718

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 921	145 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 921	145 921
Ingående avskrivningar	-33 410	-4 226
Årets avskrivningar	-29 184	-29 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 594	-33 410
Utgående redovisat värde	83 327	112 511

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	37 615	115 897
VISMA	4 718	36 567
Transportstyrelsen	37	4 418
Stringenta	2 423	735
BEAS Websida	436	2 349
Dina Försäkringar	172	424
Folksam	155	158
Securitas	962	32
Securitas	1 064	969
Minutmailer AB	452	876
ECIT	5 363	3 300
ITkett AB	742	
Securitas	808	
Securitas	808	
Mobility46 AB/Laddkoll	469	
	56 224	165 725

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Konto 8 713 119-9	3 427 508	3 060 922	3 060 922
	3 427 508	3 060 922	3 060 922

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	9 500 000	9 900 000
	39 500 000	39 900 000

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

Swedbank Hypotek lån 2756302481. Ingen amortering. Ränta 3,595% till 2023.09.23

Swedbank Hypotek lån 2950586459 Amortering 400.000 per år Ränta 3,035% till 23.04.28

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 770 000	47 770 000
	47 770 000	47 770 000

Ödåkra 2023-05-31

Thomas Persson

André Karlsson

Göran Gudmundsson

Mats Sonesson

Carina Norén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2025

Per-Arne Olsson
Revisor