

Årsredovisning
för
Brf Rävabacken

716406-9655

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Rävabacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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
Maria Bialy Adelajda	ord.led	Omval
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 7 juni 2023. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden 2023.

Föreningens stadgar

Registrerings- och kungörelsedatum för föreningens nuvarande stadgar var 2018.02.15. På föreningsstämman den 8 juni 2024 föreläggs dom nya stadgarna omarbetade i enlighet med lagstiftade förändringar.

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.

Antal	Lägenhetstyp
10 st	3 rum och kök
53 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

PK

Renoveringar och fastighetsförbättringar 2023

Under året har reparations- och underhållsarbeten utförts på fastigheterna med 1.533,059 kronor (fg år 1.171.540:--).

Större kostnader avser reparation av värmesystem samt byten av förrådstak.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 har 2 st lägenheter överlåtits (fg år 4 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	2023	2022	2021	2020	2019
Amortering av lån	400.000	400.000	400.000	300.000	400.000

Planerad verksamhet kommande räkenskapsår

För 2024 planeras inga större underhåll utöver löpande drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande byte av förrådstak gjorts samt OVK-arbeten.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Fastigheter bokf värde/kvm	5 638	5 767	5 896	6 024
Föreningens långfr lån kr/kvm	5 478	5 534	5 590	5 646
Utdebiterade avgifter kr/kvm	750	750	750	750
Driftsnetto exkl. rep.o underh	913	1 519	2 027	-36
Soliditet (%)	8	10	11	10
Nettoomsättning	5 595	5 790	5 682	5 620
Resultat efter finansiella poster	-1 227	-453	332	-1 520
Räntekänslighet %	7	7	7	7
Sparande/kvm	179	233	285	296
Energikostnader/kvm	147	134	137	125
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	100	100

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	2 954 861	-453 246	4 719 804
Disposition av föregående års resultat:			-453 246	453 246	0
Justering öresutjämning			1		1
Årets resultat				-1 202 398	-1 202 398
Belopp vid årets utgång	2 167 007	51 182	2 501 616	-1 202 398	3 517 407

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 501 615
årets förlust	-1 202 398
	1 299 217

disponeras så att i ny räkning överföres	1 299 217
	1 299 217

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

NY

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	5 594 820	5 790 298
Övriga rörelseintäkter		52 930	13 193
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 647 750	5 803 491
Rörelsekostnader			
Fastigheternas driftskostnader	2	-4 546 282	-3 981 175
Övriga externa kostnader	3	-226 683	-182 100
Personalkostnader	4	-130 736	-121 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-949 066	-949 066
Summa rörelsekostnader		-5 852 767	-5 233 999
Rörelseresultat		-205 017	569 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	49
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		309 509	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 331 933	-1 022 787
Summa finansiella poster		-1 022 339	-1 022 738
Resultat efter finansiella poster		-1 227 356	-453 246
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		24 958	0
Summa bokslutsdispositioner		24 958	0
Resultat före skatt		-1 202 398	-453 246
Årets resultat		-1 202 398	-453 246

JK

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	40 242 894	41 162 776
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	54 143	83 327
Summa materiella anläggningstillgångar		40 297 037	41 246 103

Summa anläggningstillgångar		40 297 037	41 246 103
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 187	155 017
Övriga fordringar		560 265	469 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	164 191	56 224
Summa kortfristiga fordringar		732 643	680 848

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	3 260 294	3 060 922
Summa kortfristiga placeringar		3 260 294	3 060 922

Kassa och bank

Kassa och bank		313 764	1 163 018
Summa kassa och bank		313 764	1 163 018
Summa omsättningstillgångar		4 306 701	4 904 788

SUMMA TILLGÅNGAR		44 603 738	46 150 891
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 501 615	2 954 862
Årets resultat		-1 202 398	-453 246
Summa fritt eget kapital		1 299 217	2 501 616
Summa eget kapital		3 517 406	4 719 805
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		0	24 958
Summa obeskattade reserver		0	24 958
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 100 000	39 500 000
Summa långfristiga skulder		39 100 000	39 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190 570	128 909
Skatteskulder		625 258	580 241
Övriga skulder		420 855	420 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		749 649	776 126
Summa kortfristiga skulder		1 986 332	1 906 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 603 738	46 150 891

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 227 356	-453 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		949 066	949 066
Betald skatt		-90 658	57 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-368 948	553 112
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		146 830	-116 442
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 967	109 501
Förändring av leverantörsskulder		61 661	-112 544
Förändring av kortfristiga skulder		18 542	52 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-249 882	485 641
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-649 882	85 641
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 480 388	4 558 300
Likvida medel vid årets slut		3 830 506	4 643 941

AK

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.

Visar hur stor del av tillgångarna finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Energikostnader består av kostnaden för el, värme och vatten (kr/kvm).

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	5 268 429	5 487 651
Hysesintäkter garage	194 350	189 100
Hysesintäkter P-platser	114 500	113 500
Övriga intäkter/kostnader (inkasso,hyresbortfall)	-3 654	47
Laddstationer el	21 195	0
	5 594 820	5 790 298

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2023	2022
El och belysning	67 593	57 754
Uppvärmning	588 621	563 914
Vatten och avlopp	390 628	333 384
Renhållning och sophämtning	182 347	215 510
Fastighetsskötsel och städning	503 487	427 161
Snö och halkbekämpning	46 407	42 782
Reparation och underhåll	1 538 092	1 171 540
Fastighetsförsäkring	117 862	115 897
Kostnader kabel-TV och bredband	150 948	146 408
Fastighetsskatt f.g år justering	20 650	
Fastighetsskatt	625 258	580 241
Driftskostnader	314 389	326 584
	4 546 282	3 981 175

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	55 550	85 750
Övriga kostnader (förbrukn.inventarier, datakostn,bank,rep.maskiner)	171 133	96 350
	226 683	182 100

Not 4 Löner och arvoden styrelse och revisor

	2023	2022
Löner styrelse	69 521	69 512
Sociala kostnader löner	21 840	21 840
Revisorsarvode	39 375	27 188
Personalrepresentation	0	3 118
	130 736	121 658

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	1 300 771	665 316
Ränteintäkter	-85	-9 129
Övriga räntekostnader	1 025	14
Nedskrivning kortfristiga placeringar	0	366 586
Återföring nedskrivning kortfristiga placeringar	-279 372	0
	1 022 339	1 022 787

BA

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Ingående avskrivningar	-19 065 512	-18 145 630
Årets avskrivningar	-919 882	-919 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 985 394	-19 065 512
Utgående redovisat värde	40 242 894	41 162 776
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	39 256 948	40 143 333
Bokfört värde mark	466 000	466 000
	39 722 948	40 609 333

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 921	145 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 921	145 921
Ingående avskrivningar	-62 594	-33 410
Årets avskrivningar	-29 184	-29 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 778	-62 594
Utgående redovisat värde	54 143	83 327

PH

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Enligt bilaga	164 191	56 224
	164 191	56 224

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Konto 8 713 119-9	3 317 370	3 260 294	3 260 294
	3 317 370	3 260 294	3 260 294

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
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	9 100 000	9 500 000
	39 100 000	39 500 000

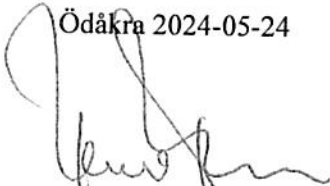
Swedbank Hypotek lån 2756302473. Ingen amortering. Ränta 4,800 % till 2024.03.28
Swedbank Hypotek lån 2756302481. Ingen amortering. Ränta 4,747 % till 2024.03.28
Swedbank Hypotek lån 2950586459 Amortering 400.000 per år Ränta 4,851 % till 24.01.28
Swedbank Hypotek lån 2756302499 Ingen amortering Ränta 1,16% till 24.09.25

M

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 770 000	47 770 000
	47 770 000	47 770 000

Ödåkra 2024-05-24



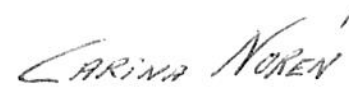
Thomas Persson




Göran Gudmundsson



Mats Sonesson




Carina Norén



Maria Bialy Adelajda

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 2023 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

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med 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 29 maj 2024


Per-Arne Olsson
Revisor