

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Röret

Org nr 743000-0179

1 januari - 31 december

2022

Förvaltningsberättelse

HA Bygg AB har utfört arbete i samband med två vattenskador och samt en takläcka. Även Anticimex har utfört arbete i samband med vattenskadorna.

PULS har spolat avlopp i samtliga fastigheter samt utfört akuta åtgärder.

Under året har tvätt av sopkärl inhandlats och sker fyra gånger per år. Beslut har också tagits att våra källarfönster putsas två gånger om året.

Våra skyddsrum har kontrollerats och rustats upp så att de är fullt funktionsdugliga och skall kunna klara en besiktning av MSB.

En ny trädgårdstraktor har inhandlats den gamla blev för dyr att reparera.

En ny häck har anlagts bakom Jour Pizza.

De underkända delarna av lekplatsen har tagits bort.

Nya stadgar har antagits.

Ny avtal för hyrda parkeringsplatser har tagits fram.

Med anledning av de höjda räntorna har föreningen valt att betala av en del av lånen istället för att ha en massa pengar på konto som inte ger någon ränta.

En underhållsplan har upprättats där de störta posterna under de kommande åren är stambyte och takbyte.

Årlig, enligt stadgarna fastställd, fastighetskontroll har av styrelsen utförs i samband med upprättande av underhållsplan.

Föreningen har en fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar Skåne. I denna ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under 2022.

Föreningen har en hemsida: www.brf-roret.se

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röret i Höganäs kommun
får härmed avlämna årsredovisning för 2022.01.01 - 2022.12.31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Finngården 1, Grenen 1, Höganäs kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Henrik Swärdh	Ordförande
Erik Berg	Ledamot
Anders Niwong	Ledamot
Magnus Fridlund	Ledamot
Roger Hult	Ledamot

Ordinarie revisor

Bertil Toreson

Valberedning

Torbjörn Wahlström
Patrick Hylander

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av 2 ledamöter i förening. Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Finngården 1, Grenen 1 i Höganäs, innehållande 111 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 10 lokaler för uthyrning. Totalareal 19 937 kvm, bostadsrätter 6 495, lokaler 320. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har under året haft 13 protokollförda möten. Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Mf

Flerårsöversikt

	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Nettoomsättning	4 704 235	4 671 662	4 678 592	4 667 761
Resultat efter finansiella poster	-97 802	411 515	591 206	408 229
Balansomslutning	16 247 645	20 469 141	20 565 414	20 365 448
Soliditet	37,1%	30,0%	28,0%	25,5%

Förändring i eget kapital	<i>Grundavgifter</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	116 157	218 872	5 808 316
<i>Disposition enligt föreningsstämma</i>			
Till inre fond avsättes			-22 033
Till reservfond avsättes		1 665	-1 665
Årets resultat			-97 802
	<hr/> 116 157	<hr/> 220 537	<hr/> 5 686 816

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat fördelas:

Årets resultat		-97 802
Till reservfonden, 0,05% på andelsvärdet	1 665	
Till fonden för förnyelse, 0,3% på andelsvärdet + 108:- per lägenhet	22 033	-23 698
Att avräknas mot dispositionsfonden		-121 500
som då uppgår till		5 663 118

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

mf

Resultaträkning

	Not	2022.01.01- 2022.12.31	2021.01.01- 2021.12.31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter/hyresintäkter		4 704 235	4 671 662
Övrig intäkt		64 735	34 523
<i>Summa</i>		<u>4 768 970</u>	<u>4 706 185</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnad	2	-3 032 686	-2 621 034
Övriga externa kostnader	3	-181 382	-128 523
Personalkostnader	4	-637 490	-621 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-786 432	-761 454
<i>Summa</i>		<u>-4 637 990</u>	<u>-4 132 459</u>
Rörelseresultat		130 980	573 726
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		853	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 635	-162 211
<i>Summa</i>		<u>-228 782</u>	<u>-162 211</u>
Resultat efter finansiella poster		-97 802	411 515
Resultat före skatt		-97 802	411 515
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		-97 802	411 515

04

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2022.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6-11	13 920 850	14 560 525
Inventarier, installationer	5,12	297 699	276 415
		<u>14 218 549</u>	<u>14 836 940</u>
Summa anläggningstillgångar		14 218 549	14 836 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 644	0
Övriga kortfristiga fordringar		14 933	12 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 797	162 986
		<u>199 374</u>	<u>175 724</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 829 722</u>	<u>5 456 477</u>
		1 829 722	5 456 477
Summa omsättningstillgångar		2 029 096	5 632 201
Summa tillgångar		16 247 645	20 469 141

MA

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2022.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		116 157	116 157
Reservfond		220 537	218 872
		<u>336 694</u>	<u>335 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		5 784 618	5 396 801
Årets resultat		-97 802	411 515
		<u>5 686 816</u>	<u>5 808 316</u>
Summa eget kapital		6 023 510	6 143 345
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13-15	8 889 512	12 695 504
		<u>8 889 512</u>	<u>12 695 504</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13-14	110 488	442 000
Leverantörsskulder		145 834	123 079
Aktuell skatteskuld		135 603	152 656
Övriga skulder		312 531	311 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 167	601 215
		<u>1 334 623</u>	<u>1 630 292</u>
Summa eget kapital och skulder		16 247 645	20 469 141

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade livslängden.
Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	75 år
Markanläggning	20-40 år
Fönsterinvestering	40 år
Relininginvestering	33 år
Inventarier	5 år
Fjärrvärmeinstallation	10 år
Balkonginvestering	40 år
Porttelefon	10 år

11

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Fastighetskostnader	2022	2021
Vatten	174 135 ^x	200 255
Bränsle, belysning	1 036 655 ^x	1 041 173
Renhållning	105 661 ^x	100 646
Reparation och underhåll fastighet	1 099 818 ^x	796 200
Försäkringspremie	138 737 ^x	111 449
Kabel TV	82 271 ^x	80 240
Fastighetsskatt	183 329 ^x	178 139
Övriga driftskostnader	106 014 ^x	46 154
Trädgårdskostnader	106 066 ^x	66 778
Summa	3 032 686	2 621 034
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förvaltningskostnader/kontorsmaskiner	149 538	128 523
Förbrukningsinventarier	31 844	0
Summa	181 382	128 523
Not 4 Personalkostnader		
Löner och styrelsearvoden	477 576	467 608
Sociala avgifter/pensionskostnader	159 914	153 840
Summa	637 490	621 448
Antal anställda	2	2

AA

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Inventarier	2022.12.31	2021.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	861 545	817 482
Årets anskaffningar	168 041	44 063
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 029 586	861 545
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-706 148	-624 708
Årets avskrivning	-106 418	-81 440
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-812 566	-706 148
Utgående redovisat värde	217 020	155 397
Not 6 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	3 932 461	3 932 461
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	3 932 461	3 932 461
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 922 903	-2 872 903
Årets avskrivning	-50 000	-50 000
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 972 903	-2 922 903
Utgående redovisat värde	959 558	1 009 558
Not 7 Markanläggning		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	176 000	176 000
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	176 000	176 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-83 000	-77 450
Årets avskrivning	-5 550	-5 550
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-88 550	-83 000
Utgående redovisat värde	87 450	93 000

Not 8 Fönsterinvestering	2022.12.31	2021.12.31
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 908 750	2 908 750
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 908 750	2 908 750
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 108 850	-2 036 131
Årets avskrivning	-72 719	-72 719
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 181 569	-2 108 850
Utgående redovisat värde	727 181	799 900

Not 9 Relininginvestering

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	7 966 717	7 966 717
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	7 966 717	7 966 717
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 138 395	-2 896 980
Årets avskrivning	-241 415	-241 415
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-3 379 810	-3 138 395
Utgående redovisat värde	4 586 907	4 828 322

Not 10 Fjärrvärmeinstallation

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	401 250	401 250
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	401 250	401 250
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	-401 250	-401 250
Årets avskrivning	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-401 250	-401 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Balkonginvestering

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	10 799 646	10 799 646
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	10 799 646	10 799 646
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 969 901	-2 699 910
Årets avskrivning	-269 991	-269 991
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-3 239 892	-2 969 901
Utgående redovisat värde	7 559 754	7 829 745

Not 12 Porttelefoner	2022.12.31	2021.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	403 391	403 391
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	403 391	403 391
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-282 373	-242 034
Årets avskrivning	-40 339	-40 339
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-322 712	-282 373
Utgående redovisat värde	80 679	121 018

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts

Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000
------------------------	------------	------------

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld	8 889 512	12 695 504
Kortfristig skuld	110 488	442 000
	<u>9 000 000</u>	<u>13 137 504</u>

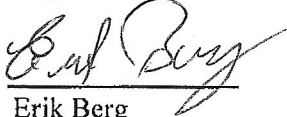
Not 15 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller efter 5 år	8 889 512	10 927 504
----------------------------------	-----------	------------

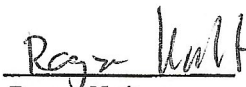
Höganäs den 14/3 2023



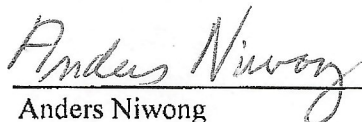
Henrik Swärdh



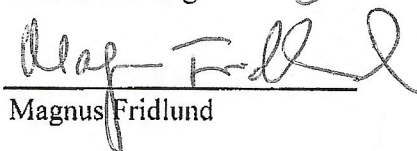
Erik Berg



Roger Hult



Anders Niwong



Magnus Fridlund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

den 18/3 2023



Bertil Toreson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röret
Org. nr 743000-0179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Röret för år 2022.

Enligt min 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 de 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. De 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

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 revisionsssed 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.

AA

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. 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 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 Röret för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Röret 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

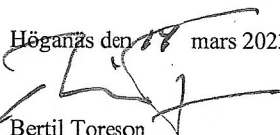
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 bostadsrättslagen.

Höganäs den 17 mars 2023


Bertil Toreson
Auktoriserad revisor