

Årsredovisning för  
**Brf Rödlöken**  
769615-2466

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rödlöken, 769615-2466 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2006-10-20
Ekonomiska planen registrerades	2006-12-21
Stadgarnas registrerades	2017-09-06

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

	Roll
Jan Thordson	Ordförande
Selma Besic	Ledamot
Kristofer Lindberg	Ledamot
Per Bergström	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Viglindur Mettinisson

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden

Ordinarie stämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 18 medlemmar som representerade 18 lägenheter.  
Extrastämma hölls 2021-11-17

#### Revisor

Mazars AB  
Isak Olofsson  
Auktoriserad revisor

## Fakta om fastigheten

Föreningen uppföljer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Tuve 15:202	Göteborg
Tuve 15:207	Göteborg
Byggnadsår	2008
Värdeår	2008
Total byggnadsyta	4 067 kvm
Antal lägenheter	34

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
0	0	7	10	17	0	34

## Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

## Medlemsinformation

### Antal medlemmar

Vid årets början	61 medlemmar
Vid årets slut	61 medlemmar
Antal överlåtelse under året	2 lägenhet

## Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	56 005 000			56 005 000
Upplåtelseavgifter	11 105 000			11 105 000
Underhållsfond enl. not	3 671 367	485 485		4 156 852
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>70 781 367</b>	<b>485 485</b>		<b>71 266 852</b>
Ansamlad vinst / förlust	-1 948 510	-485 485	-306 951	-2 740 946
Årets resultat	-306 951	187 779	306 951	187 779
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-2 255 461</b>	<b>-297 706</b>	<b>-</b>	<b>-2 553 167</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>68 525 906</b>	<b>187 779</b>	<b>-</b>	<b>68 713 685</b>

## Fond för yttre underhåll

Vid årets början	2021-12-31	2020-12-31
	3 671 367	3 264 138
Avsättning till underhållsfond	485 485	407 229
	<b>4 156 852</b>	<b>3 671 367</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om 187 779 kr. Av dessa utgör avskrivningar 733 501 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 141 259 kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 35 475 544 kr. Under året har föreningen investerat 43 426 kr i planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 178 574 kr.

### Tekniskt Underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är:

Föreningen byter löpande ut värmepumpar när dessa bedöms uttjänta.

Föreningen har under året gjort en del reparationer i samband med läckage från hängränna samt carporttak.

Fasadmålning av föreningens hus är planerat att ske under 2022.

Underhållsplanen har setts över och uppdaterats i dialog med föreningens tekniska förvaltare.

### Ordförande har ordet

Föreningen har en god ekonomi.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 351 460	2 340 703	2 338 341	2 336 161
Resultat efter finansiella poster	187 779	-306 951	-906 358	304 492
Soliditet, %	65	65	64	64

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor	
Balanserat resultat	-2 255 461
Årets resultat	187 779
Avsättning till underhållsfond	-485 485
Totalt	-2 553 167
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-2 553 167
Summa	-2 553 167

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 351 460	2 340 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>	2	2 351 460	2 340 703
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-830 219	-1 147 859
Övriga externa kostnader	4	-76 741	-68 795
Personalkostnader	5	-87 026	7 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-733 501	-733 501
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 727 487	-1 942 313
<b>Rörelseresultat</b>		623 973	398 390
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 194	-705 341
<b>Summa finansiella poster</b>		-436 194	-705 341
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		187 779	-306 951
<b>Årets resultat</b>		187 779	-306 951

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	103 463 794	104 194 585
Markanläggning	8	102 980	105 690
Summa materiella anläggningstillgångar		103 566 774	104 300 275
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		103 566 774	104 300 275
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	9	60 827	20 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 394	39 116
Summa kortfristiga fordringar		107 221	59 116
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 456 790	885 466
Summa kassa och bank		1 456 790	885 466
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 564 011	944 582
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		105 130 785	105 244 857

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgift		11 105 000	11 105 000
Fond för yttre underhåll		4 156 852	3 671 367
Summa bundet eget kapital		71 266 852	70 781 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 740 946	-1 948 510
Årets resultat		187 779	-306 951
Summa fritt eget kapital		-2 553 167	-2 255 461
<b>Summa eget kapital</b>		68 713 685	68 525 906
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 293 168	20 794 633
Summa långfristiga skulder	12	10 293 168	20 794 633
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 182 376	14 822 170
Leverantörsskulder		68 664	128 958
Skatteskulder	13	573 682	557 532
Övriga skulder		3 630	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	295 580	415 658
Summa kortfristiga skulder		26 123 932	15 924 318
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		105 130 785	105 244 857

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningstid
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	115 år
- Markanläggning	20 år

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### Skatter och avgifter

Småhus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För småhus blir avgiften 8 524 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Not 2 Nettoomsättning

### Fastighetens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	2 263 944	2 263 944
Vattenförbrukning	87 516	76 759
<b>Summa</b>	<b>2 351 460</b>	<b>2 340 703</b>



### Not 3 Rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	4 396	3 490
Vatten	126 892	123 269
	<u>131 288</u>	<u>126 759</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel / lokalvård	-	6 256
Kabel TV	53 994	53 880
Fastighetsförsäkringar	65 121	62 700
Övriga fastighetskostnader	68 000	51 000
	<u>187 115</u>	<u>173 836</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparationer av installationer	167 090	512 039
Reparationer av huskropp utvändigt	11 484	48 679
Reparationer av markytor	-	2 680
	<u>178 574</u>	<u>563 398</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll huskropp utvändigt	43 426	-
	<u>43 426</u>	<u>-</u>
Fastighetsavgift	289 816	283 866
	<u>289 816</u>	<u>283 866</u>
<b>Summa</b>	<b><u>830 219</u></b>	<b><u>1 147 859</u></b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revision	19 375	18 375
Ekonomisk förvaltning	41 511	41 890
Bankkostnader	7 032	2 800
Medlems- och föreningsavgifter	5 140	5 030
Övriga administrativa kostnader	1 963	700
Övriga kostnader	1 720	-
	<u>76 741</u>	<u>68 795</u>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	66 220	-2 038
Sociala kostnader	20 806	-5 804
<b>Summa</b>	<b>87 026</b>	<b>-7 842</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	730 791	730 791
Markanläggning	2 710	2 710
<b>Summa</b>	<b>733 501</b>	<b>733 501</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	109 813 000	109 813 000
	109 813 000	109 813 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 618 415	-4 887 624
- Årets avskrivning enligt plan	-730 791	-730 791
	-6 349 206	-5 618 415
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>103 463 794</b>	<b>104 194 585</b>
I redovisat värde ingår mark med	26 000 000	26 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	41 550 000	41 550 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	20 571 000	20 571 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>62 121 000</b>	<b>62 121 000</b>

## Not 8 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 400	-
-Nyanskaffningar	-	108 400
Vid årets slut	108 400	108 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 710	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 710	-2 710
Vid årets slut	-5 420	-2 710
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>102 980</b>	<b>105 690</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10	-
Övriga kortfristiga fordringar - kommande amortering	60 817	20 000
	<b>60 827</b>	<b>20 000</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	12 078	11 723
Bostadsrätterna	5 190	5 140
Telenor Sverige AB	13 886	13 470
NordicLife Förvaltning	8 784	8 783
Övriga	6 456	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 394</b>	<b>39 116</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	2021-12-31	2020-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån 1 2755353352	1,570	10 399 249	10 479 249	2022-10-25
Lån 2 3979 82 80555	0,950	10 322 208	10 343 988	2026-03-18
Lån 3 2755353428	1,700	10 394 198	10 425 888	2022-01-25
Lån 4 3975 82 27610	0,480	4 359 889	4 367 678	2022-08-25
		<b>35 475 544</b>	<b>35 616 803</b>	
Kortfristig del av långfristig skuld		25 182 376	14 822 170	
Långfristig del av fastighetslånen		10 293 168	20 794 633	
		<b>35 475 544</b>	<b>35 616 803</b>	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	42 703 000	42 703 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 703 000</b>	<b>42 703 000</b>

## Not 13 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Årets fastighetsskatt/avgift	289 816	283 866
Fastighetsskatt/avgift föregående år	283 866	273 666
	<b>573 682</b>	<b>557 532</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Upplupen räntekostnad	56 221	73 058
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	184 217	111 936
Upplupna driftkostnader	31 183	29 708
Övriga upplupna kostnader	7 959	184 956
	<b>295 580</b>	<b>415 658</b>

## Underskrifter

Göteborg

Jan Thordson  
Styrelseordförande

Selma Besic  
Ledamot

Kristofer Lindberg  
Ledamot

Per Bergström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Mazars AB  
Isak Olofsson  
Auktoriserad revisor