

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rödshöjden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rödshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Åke Conny Dufveklef	Ledamot	Har haft 1 år fyllnadsvald
Tone Linnéa Hjerling	Ordförande	
Kent Harry Johansson	Ledamot	
Bengt Åke Simonsson Fröjd	Vice ordförande	
Ann-Sofie Katarina Ingman	Suppleant	Har haft 1 år fyllnadsvald
Frank Dieter Laschitza	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Åke Conny Dufveklef och Frank Dieter Laschitza.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorscentrum i Skövde AB Martin Johansson, auktoriserad revisor

Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Martin Johansson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Andreas Hermansson Sammankallande
Eva Ann-Charlotte Johansson
Eva Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-15. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-29. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älvan 8	1982	Strömstad

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/Luftvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 9 flerbostadshus och 6 småhus.

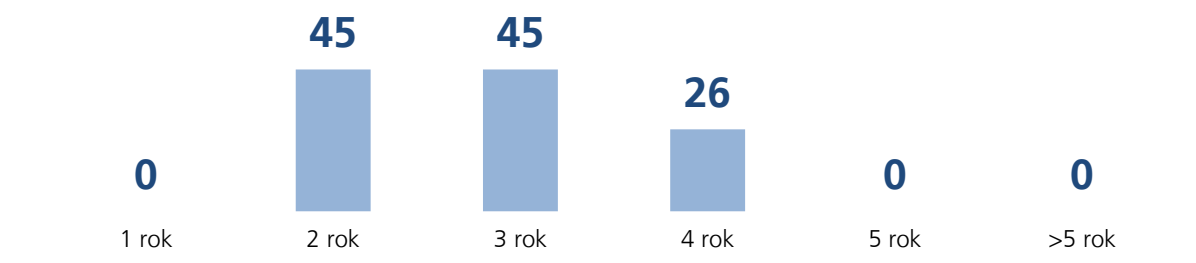
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 875 m², varav 9 753 m² utgör lägenhetsyta och 1 122 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
förråd	28 m ²	tillsvidare
Förråd	57 m ²	tillsvidare
förråd	8 m ²	tillsvidare
förråd	10 m ²	tills vidare
förråd	5 m ²	tillsvidare
förråd	14 m ²	tillsvidare
förråd	19 m ²	tillsvidare
förråd	10 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Disponeras av föreningen
Övernattningsslägenhet	Disponeras av föreningen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning nedre parkering	2018	Utfört
Installerat tilluftsdon	2018	Alla 2 RoK i huskropp 112
Rensning av frånluftskanaler och imkanaler	2017	Utfört
Målning av garage	2016	Målning klar
Radonmätning	2016 - 2019	Uppföljning under 2019
Byte av dörrar & fönster	2016	Sker löpande. Övergripande upphandling pågår
Målning av huskroppar	2016	Alla husen klara
OVK. Ventilationskontroll	2016	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster, altandörrar	2019	Upphandling pågår
Belysning övre parkering		Nedre parkering utfört 2018, övre parkering planerad 2019
Planerar fler parkeringsplatser	2019	Löpande planering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig information

En Ekonomisk förening har alltid behov av medlemmar som kan engagera sig i ex. styrelse arbetet eller bidra med hjälp på annat sätt, alla medlemmar äger sin del i föreningen och skall dela på kostnader i demokratisk anda.

Styrelsen är vald på Årsstämma och skall företräda medlemmar i olika beslut som gäller föreningen.

Välkomna att delta på ett eller annat sätt.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har arbetat hårt under 2018 med att få ner olika kostnader, detta för att ha en buffert framåt för större investeringar.

BRF Rödshöjden har en god ekonomisk hushållning och står väl rustade i framtiden för eventuella ökade låneräntor, styrelsen amorterar högt på befintliga lån för att få ner kostnader när det gäller räntor.

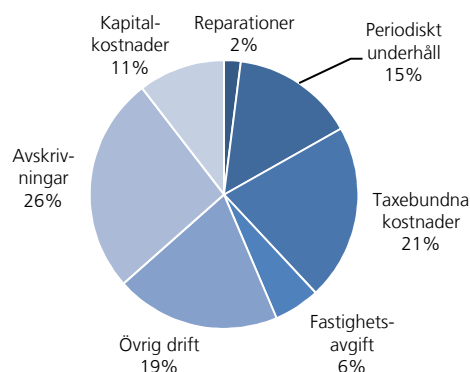
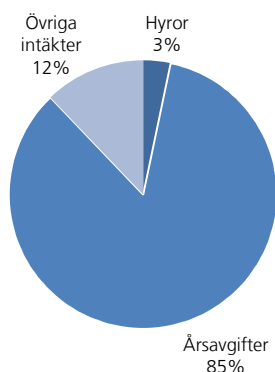
För styrelsen.

Ekonomiansvarig / Vice Ordförande.

Bengt Fröjd

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Rödshöjden har gjort antal Radon mätningar och det visade sig att 16 lägenheter var drabbade av högt radontal, dessa har nu åtgärdats med radon utsug m.m. år 2018. Arbetet skall besiktas samt att ny radon mätning skall utföras senare delen av 2019 eller när nya fönster/dörrar är bytta.

Styrelse har jobbat hårt med det ekonomiska under året för att få en buffert till att byta fönster/dörrar i framtiden.

Styrelse har börjat att byta lås under 2018 i garagen samt förbättra belysning på våra parkeringar.

Offert för kostnad över att tillförskaffa fler parkeringsplatser har inhämtats under verksamhetsåret. Arbetet planeras att återupptas under våren 2019.

Trädfällningsplan har uppdaterats.

Tilluftsdon har installerats i samtliga två rum och kök i huskropp 112.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	647	613	609
Hyror/m ² hyresrättsyta	61	60	63	54
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 683	4 785	4 884	4 921
Elkostnad/m ² totalyta	53	50	51	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	66	74	75
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	61	68	83
Soliditet (%)	5	4	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	871	1 190	-87	-250
Nettoomsättning (tkr)	7 066	7 059	6 932	6 862

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 753 m² bostäder och 1 122 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 226 931	0	0	1 226 931
Fond för yttre underhåll	2 875 967	1 732 708	-589 449	1 732 708
S:a bundet eget kapital	4 102 898	1 732 708	-589 449	2 959 639
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 272 353	-1 732 708	1 779 423	-2 319 068
Årets resultat	870 915	870 915	-1 189 974	1 189 974
S:a ansamlad förlust	-1 401 438	-861 793	589 449	-1 129 094
S:a eget kapital	2 701 460	870 915	0	1 830 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	870 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-539 645
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 732 708
summa balanserat resultat	-1 401 438

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

951 601
-449 837

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 066 048	7 058 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 377	235 979
Summa rörelseintäkter		7 221 425	7 294 709
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 182 465	-3 101 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 520	-283 248
Personalkostnader	Not 6	-591 189	-371 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 687 257	-1 685 908
Summa rörelsekostnader		-5 677 431	-5 442 356
RÖRELSERESULTAT		1 543 994	1 852 354
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 177	-662 602
Summa finansiella poster		-673 078	-662 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		870 915	1 189 974
ÅRETS RESULTAT		870 915	1 189 974

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 041 750	42 677 757
Maskiner	Not 9	83 282	134 531
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 125 031	42 812 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 130 031	42 817 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		669	4 564
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	9 007 181	5 632 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	275 296	190 061
Summa kortfristiga fordringar		9 283 146	5 826 724
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 895	1 828 663
Summa kassa och bank		19 895	1 828 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 303 041	7 655 386
SUMMA TILLGÅNGAR		50 433 072	50 472 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 226 931	1 226 931
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 875 967	1 732 708
Summa bundet eget kapital		4 102 898	2 959 639
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 272 353	-2 319 068
Årets resultat		870 915	1 189 974
Summa fritt eget kapital		-1 401 438	-1 129 094
SUMMA EGET KAPITAL		2 701 460	1 830 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	44 674 646	45 685 892
Summa långfristiga skulder		44 674 646	45 685 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 000 836	979 876
Leverantörsskulder		111 874	262 190
Skatteskulder		39 780	16 935
Övriga skulder		1 128 017	1 031 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	776 459	665 995
Summa kortfristiga skulder		3 056 966	2 956 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 433 072	50 472 675

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	75 år	75 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel Inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10/40 år	10/40 år
Maskiner	10 år	10 år
Fiber	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 313 349	6 308 062
Avsättning inre fond	-206 616	-206 616
Hyror lokaler	68 368	67 700
Hyror parkering	32 014	31 418
Hyror garage	138 160	143 552
Kabel-TV intäkter	147 150	146 496
Värmeintäkter	550 596	550 596
Gemensamhetslokal	8 300	6 650
Gästlägenhet	15 000	11 100
Öresutjämnning	-273	-228
	7 066 047	7 058 731

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga erhållna bidrag	135 201	0
	Försäkringsersättning	0	182 316
	Övriga intäkter	20 176	53 663
		155 377	235 979
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 044	2 839
	Snöröjning/sandning	11 479	5 494
	Sotning	0	95 700
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	103 125
	Myndighetstillsyn	25 000	17 570
	Bevakning	17 310	19 722
	Gemensamma utrymmen	1 947	0
	Gård	2 188	11 458
	Serviceavtal	4 652	4 500
	Förbrukningsmateriel	24 850	21 509
	Störningsjour och larm	1 746	0
	Fordon	11 255	8 420
		144 470	290 337
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 013
	Brf Lägenheter	0	4 025
	Lås	31 559	7 532
	VVS	13 031	23 899
	Värmeanläggning/undercentral	1 025	45 802
	Ventilation	13 428	15 218
	Elinstallationer	11 151	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 749
	Tak	4 382	7 553
	Fönster	5 714	0
	Vattenskada	46 718	122 173
		127 008	241 964
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	69 450
	VVS	31 153	0
	Värmeanläggning	195 130	149 906
	Ventilation	653 750	0
	Elinstallationer	71 568	0
	Fasad	0	61 933
	Fönster	0	308 160
		951 601	589 449
	Taxebundna kostnader		
	El	577 790	547 679
	Vatten	627 132	716 466
	Sophämtning/renhållning	159 114	157 956
	Grovsopor	5 539	3 853
		1 369 575	1 425 954

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	170 188	160 924
	Kabel-TV	49 704	49 776
	Bredband	9 477	4 336
		229 369	215 036
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	360 442	339 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 182 465	3 101 780

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 981	5 819
	Tele- och datakommunikation	8 752	15 721
	Juridiska åtgärder	11 281	2 438
	Inkassering avgift/hyra	6 900	850
	Hyresförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 138	23 802
	Föreningskostnader	4 604	23 973
	Styrelseomkostnader	333	93
	Fritids- och trivselkostnader	3 239	0
	Förvaltningsarvode	122 500	118 050
	Administration	4 546	23 367
	Korttidsinventarier	0	17 375
	Konsultarvode	22 427	43 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 810
		216 520	283 248

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd på 75%.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	99 300
	Löner	273 718	194 461
	Sociala kostnader	129 646	72 571
	Uttagsskatt	96 824	0
	Övriga personalkostnader	0	5 088
		591 189	371 420

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	615 967	615 967
	Yttertak K3	206 729	204 547
	Fasader/balkonger K3	58 016	58 016
	Fönster/dörrar och portar K3	87 359	87 359
	Stomkomplettering förening K3	97 244	97 244
	Stomkomplettering medlem K3	139 238	139 238
	Stamledningar VA K3	46 413	46 413
	Värmesystem K3	190 459	190 459
	Fastighetsel inkl. svagström K3	163 006	163 006
	Sekundärbyggnader K3	18 565	18 565
	Utemiljö allmänt K3	13 011	13 011
	Maskiner	51 250	52 083
		1 687 257	1 685 908

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 959 541	63 565 041
	Nyanskaffningar	0	394 500
	Utgående anskaffningsvärde	63 959 541	63 959 541
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 994 783	-19 360 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 636 007	-1 633 825
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 630 791	-20 994 783
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-287 000	-287 000
	Utgående nedskrivning	-287 000	-287 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 041 750	42 677 757
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	554 500	554 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 338 000	61 134 000
	Taxeringsvärde mark	27 560 000	26 858 000
		97 898 000	87 992 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 198 000	84 292 000
	Lokaler	3 700 000	3 700 000
		97 898 000	87 992 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	562 458	562 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	562 458	562 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-427 927	-375 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 250	-52 083
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-479 177	-427 927
	Redovisat restvärde vid årets slut	83 281	134 531

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 448	215 448
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	215 448	215 448
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-215 448	-215 448
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-215 448	-215 448
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	24 729	25 354
	Klientmedel hos SBC	8 982 444	4 653 214
	Placeringskonto hos SBC	0	953 531
	Inkasso	8	0
		9 007 181	5 632 099

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	181 407	170 188
	Gästlägenhet	0	10 900
	Bostadsrätterna	7 960	7 810
	Serviceavtal	1 196	1 163
	Gemensamhetslokal	1 000	0
	FORA	83 733	0
		275 296	190 061

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 732 708	1 346 305
	Reservering enligt stadgar	1 732 708	1 732 708
	Överfört från inre fond avseende lokal	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-589 449	-1 346 305
	Vid årets slut	2 875 967	1 732 708

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,590 %	6 800 000	6 840 000	2021-09-16
SBAB	1,310 %	10 308 400	10 474 671	2021-01-21
SBAB	1,150 %	8 904 791	9 024 408	Rörligt
SBAB	1,450 %	3 316 000	3 616 000	2019-11-20
Swedbank	1,590 %	14 871 291	14 935 689	2021-10-25
SBAB	1,670 %	1 475 000	1 775 000	2020-06-12
Summa skulder till kreditinstitut		45 675 482	46 665 768	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 836	-979 876	
		44 674 646	45 685 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 671 302 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 700 000	49 700 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	94 073	83 293
	Arvoden	49 600	0
	Sociala avgifter	15 584	0
	Ränta	57 189	58 731
	Avgifter och hyror	538 947	510 577
	Semesterlön	21 066	13 394
		776 459	665 995

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2019 kommer ny Radon mätning att utföras på dom 16 drabbade lägenheterna.

Upphandling av att byta fönster/dörrar kommer att fortsätta med förväntad uppstart under verksamhetsår 2019.

Trädfällningsplan fortsätter 2019.

Återuppta arbetet med att tillförskaffa fler parkeringsplatser på området planeras under 2019. I samband med översikten inplaneras att nya linjer på parkeringarna ska målas.

Läckande garagetak samt bristande fasader kommer att ses över.

Dåliga fasadbrädor samt kompletteringsmålning på huskroppar kommer att utföras 2019.

Snöskydd på samtliga fyror ska monteras under 2019.

Eftersom inflationen ligger på 2.1% samt att större investeringar behövs i framtiden tog en enhällig styrelse beslutet att höja samtliga avgifter med 2% från och med 1/1 2019.

Styrelsens underskrifter

STRÖMSTAD den / 2019



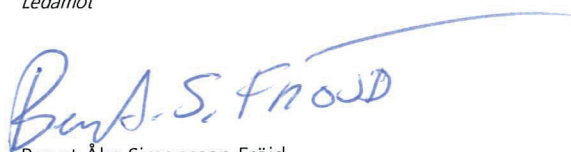
Lars Åke Conny Dufveklev
Ledamot



Tone Linnea Hjerling
Ledamot



Kent Harry Johansson
Ledamot



Bengt Åke Simonsson Fröjd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2019



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rödshöjden

Org.nr 716408-5685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Rödshöjden för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Brf Rödshöjden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

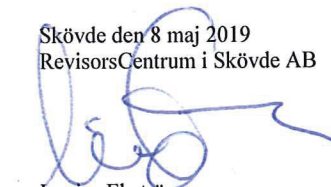
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sködde den 8 maj 2019
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor