



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rökepipan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökepipan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2038.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1989-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Lars Christian Jensen	Ordförande
Charlotte Anna Madeleine Antonius	Ledamot
John Daniel James Björkhem	Ledamot
Eva Louise Lisa Bryer	Ledamot
Lars Jonas Ekman	Ledamot
Per Joakim Meyer-Lind	Ledamot
Nikolay Vinogradov	Ledamot

Johan Niklas Ingvar Knutsson	Suppleant
Lars Ingemar Månsson	Suppleant
Pia Anna K Mårtensson Löthgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Persson	Ordinarie Extern	Dalby Revisionsbyrå
Jenny Gustavsson	Ordinarie Intern	Intern revisor

Valberedning

Lottie Rosenkvist
Fredrik Söderberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ringkaret 2	1989	Lund
Mjölbingen 2	1989	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 63 småhus.

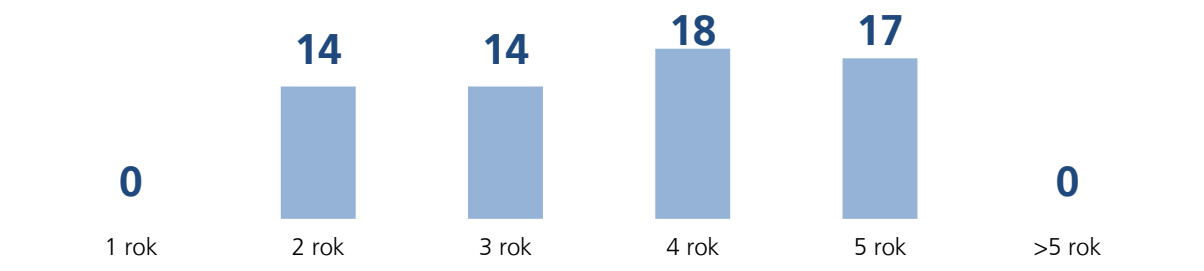
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 481 m², varav 6 481 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare	2019	Byte av alla värmeväxlare inkl. köksfläkt
Reparation av carportar	2019 - 2020	Utbyte och målning av trasiga brädor.
Byte av taknocksplast	2018	Nyanockband i metall ersätter de gamla av plast.
Gatubelysning	2018	Utbyte av all armatur
Målning av takfönster	2017	Målning av samtliga takfönster
Panelbyte	2017	Byte av träpanel på förråd och carports där behov fanns.
Högtrycksspolning	2016	Alla avlopp spolades
Upprustning av gemensamhetsområden	2016	Nya växter har planterats, trasig lekplats har ersatts av gräsbelagd yta.
Uppfräschning av lekplats och grillplats	2015	Lekplatsen vid den stora grillplatsen har fräschats upp
Målning av fönster	2015	Alla fönster målades, trasiga fönster byttes ut
Målning av dörrar	2015	Alla dörrar målades om, trasiga dörrar byttes ut
Upprustning av ytan på Lyftvägen 3-27	2014	Anläggning av gräs samt renovering av lekplats.
Gaspannor	2013 - 2014	Resterande gaspannor har bytts ut. 61st.
Värmeväxlare	2013 - 2014	Motorer i samtliga värmeväxlare har bytts ut.
Renovering lekplats	2012	Vi renoverade lekplatsen på Mäldvägen.
Ytterdörrar	2012	3st ytterdörrar byttes ut.
Målning av takkupor	2011	Samtliga (35st), 1 1/2 plans lgh
Ytterdörrar	2011	3 st ytterdörrar (dörrblad)
Gaspanna	2011	1 st gaspanna, ersättning av bef. med ny
Målning av gavlar och plåtbeklädnad av vindskenor samt krönplåt	2010	Samt utbyte av dåliga brädor och fönsterplåt
Utvändig målning av 3 st containerinhägnader och soprum	2010	Samt utbyte av dåliga brädor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av armatur i carportar	2021	Byte till armatur med rörelse-detektorer.
Målning av fönster	2021	Översyn och målning
Upprustning av lekplatser	2021-2022	Förnyelse och renovering av områdets lekplatser
Målning av träpanel	2022	Översyn av all träpanel på hus och förråd.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

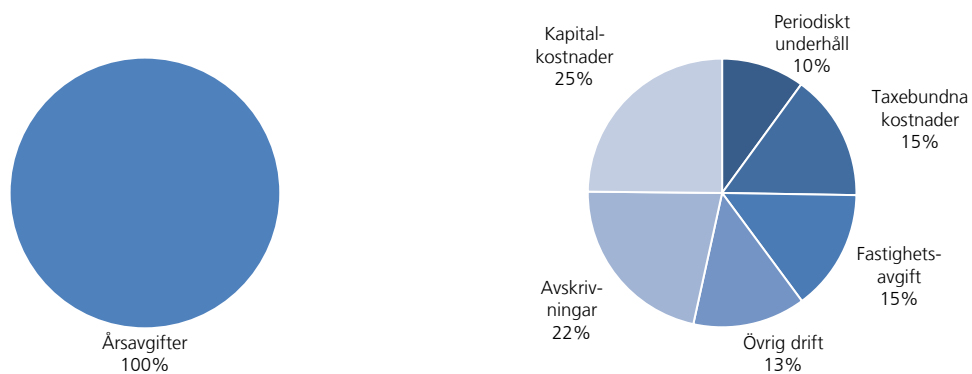
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och det finns inget behov av att höja avgifterna. Föreningens totala lånesumma är samlad hos SBAB och fördelade i flera mindre lån med olika bindningstider vilket minskar risken för hastiga förändringar av räntekostnaderna. Under året har två av lånen bundits om. Flera medlemmar valde att göra kapitaltillskott till föreningen. Medlemmar har även fortsättningsvis möjlighet att genomföra kapitaltillskott vilket innebär att medlemmen betalar av sin del av föreningens topplån och därmed får en minskad månadsavgift till föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 266 510	3 498 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 175 742	4 230 059
Finansiella intäkter	5 646	3 882
Kapitaltillskott	455 567	0
	4 636 955	4 233 941
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 682 612	2 583 188
Finansiella kostnader	774 438	889 945
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	790 398
Ökning av kortfristiga fordringar	4 107	9 855
Minskning av långfristiga skulder	1 582 056	95 658
Minskning av kortfristiga skulder	121 649	97 069
	4 164 862	4 466 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 738 603	3 266 510
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	472 093	-232 172

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsstämma senarelades till juni och hölls utomhus på grund av pandemin. Under stämman röstade medlemmarna om uppdaterade stadgar vilka kommer att lyftas en andra gång på årsstämman under 2021.

Under året har en del underhållsarbete utförts, bland annat har trasig panel på de gemensamma carportarna bytts ut och stenläggning utförts på stora parkeringen. Service har utförts både på våra gaspannor samt värmeväxlare.

Som vanligt hölls fyra utemiljödagar under året där vi med gemensamma krafter hjälps åt att hålla vår utemiljö i fint skick. Föreningen har även tagit hjälp med punktinsatser av entreprenör. De gemensamma grillstunderna och den årliga sommarfesten fick tyvärr ställas in.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	653	653	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 670	6 914	6 929	7 084
Elkostnad/m ² totalyta	5	6	6	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	37	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	137	153	187
Soliditet (%)	24	22	21	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 050	93	753	920
Nettoomsättning (tkr)	4 153	4 230	4 230	4 249

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 481 m² bostäder.

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	1 304 549	0	0	1 304 549
Upplåtelseavgifter	99 463	0	0	99 463
Kapitaltillskott	3 333 266	455 567	0	2 877 699
Fond för yttre underhåll	2 136 546	183 039	0	1 953 507
S:a bundet eget kapital	6 873 824	638 606	0	6 235 218
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 054 257	-183 039	92 757	6 144 539
Årets resultat	1 049 700	1 049 699	-92 757	92 757
S:a fritt eget kapital	7 103 956	866 660	0	6 237 296
S:a eget kapital	13 977 780	1 505 266	0	12 472 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 049 700
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 237 296
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-183 039</u>
summa balanserat resultat	<u>7 103 957</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>7 103 957</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 153 263	4 229 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 479	61
Summa rörelseintäkter		4 175 742	4 230 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 460 675	-2 340 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 915	-129 776
Personalkostnader	Not 6	-117 022	-113 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 638	-668 052
Summa rörelsekostnader		-2 357 250	-3 251 239
RÖRELSERESULTAT		1 818 492	978 820
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 646	3 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 438	-889 945
Summa finansiella poster		-768 792	-886 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 049 700	92 757
ÅRETS RESULTAT		1 049 700	92 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	53 897 577	54 572 215
Summa materiella anläggningstillgångar	53 897 577	54 572 215
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 901 077	54 575 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	80	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 829 329	2 358 847
Summa kortfristiga fordringar	1 829 409	2 358 847
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 958 705	953 067
Summa kassa och bank	1 958 705	953 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 788 114	3 311 914
SUMMA TILLGÅNGAR	57 689 190	57 887 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 404 012	1 404 012
Kapitaltillskott		3 333 266	2 877 699
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 136 546	1 953 507
Summa bundet eget kapital		6 873 824	6 235 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 054 257	6 144 539
Årets resultat		1 049 700	92 757
Summa fritt eget kapital		7 103 956	6 237 296
SUMMA EGET KAPITAL		13 977 780	12 472 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 399 702	33 221 656
Summa långfristiga skulder		32 399 702	33 221 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 828 515	11 588 617
Leverantörsskulder		9 805	82 820
Skatteskulder		19 356	60 266
Övriga skulder		52 367	48 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	401 665	413 221
Summa kortfristiga skulder		11 311 708	12 193 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 689 190	57 887 629

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Gaspannor	15 år	15 år
Värmeåtervinningssystem	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 235 512	3 235 512
Årsavgifter - Kapital	916 793	993 528
Hyror förråd	960	960
Öresutjämning	-2	-2
	4 153 263	4 229 998

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	15 618	0
Återbäring försäkringsbolag	6 861	0
Övriga intäkter	0	61
	22 479	61

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 513	0
	Snöröjning/sandning	14 314	32 719
	Myndighetstillsyn	0	73 200
	Gemensamma utrymmen	0	10 993
	Gård	640	7 181
	Serviceavtal	42 863	7 279
	Förbrukningsmateriel	1 745	1 063
		71 074	132 434
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	12 500	0
	VVS	5 839	13 268
	Värmeanläggning/undercentral	6 663	4 551
	Tak	0	16 200
	Vattenskada	0	3 293
		25 002	37 312
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	68 125	0
	Ventilation	69 693	1 185 597
	Elinstallationer	1 494	0
	Mark/gård/utemiljö	80 050	0
	Garage/parkering	91 144	0
		310 506	1 185 597
	Taxebundna kostnader		
	El	32 541	38 479
	Vatten	216 019	191 831
	Sophämtning/renhållning	222 376	180 414
		470 936	410 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 231	87 231
	Kabel-TV	36 998	36 244
		127 229	123 475
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	455 928	450 828
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 460 675	2 340 370
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	2 450
	Medlemsinformation	2 333	3 840
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 625	4 500
	Föreningskostnader	300	12 178
	Styrelseomkostnader	0	1 883
	Fritids- och trivselkostnader	1 013	1 393
	Förvaltningsarvode	69 660	68 580
	Administration	9 553	3 411
	Korttidsinventarier	0	2 199
	Konsultarvode	9 150	23 172
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
		104 915	129 776

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 582	86 946
	Löner	3 921	0
	Sociala kostnader	25 519	26 096
		117 022	113 042
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	446 891	446 891
	Förbättringar	227 747	221 161
		674 638	668 052
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 914 593	59 124 195
	Nyanskaffningar	0	790 398
	Utgående anskaffningsvärde	59 914 593	59 914 593
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 342 378	-4 674 327
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 638	-668 052
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 017 017	-5 342 378
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 897 577	54 572 215
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 260 000	42 260 000
	Taxeringsvärde mark	18 753 000	18 753 000
		61 013 000	61 013 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 013 000	61 013 000
		61 013 000	61 013 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	49 431	45 404
	Klientmedel hos SBC	1 779 898	2 313 443
		1 829 329	2 358 847

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 953 507	1 770 468
	Reservering enligt stadgar	183 039	183 039
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 136 546	1 953 507

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda
				g
	SBAB 1,710 %	6 594 192	6 594 192	2021-09-16
	SBAB 1,910 %	6 594 192	6 594 192	2022-09-16
	SBAB 1,430 %	6 600 000	6 600 000	2024-12-06
	SBAB 1,100 %	6 123 002	6 199 491	2023-10-11
	SBAB 0,990 %	3 341 467	4 747 034	2021-03-30
	SBAB 1,120 %	6 550 364	6 550 364	2025-11-14
	SBAB 1,320 %	825 000	925 000	2024-03-08
	SBAB 1,550 %	6 600 000	6 600 000	2026-12-07
	Summa skulder till kreditinstitut	43 228 217	44 810 273	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 828 515	-11 588 617	
		32 399 702	33 221 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 576 437 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 994 000	55 994 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	3 921	0
	Arvoden	1 232	3 920
	Sociala avgifter	0	1 270
	Ränta	44 545	48 235
	Avgifter och hyror	351 967	359 796
		401 665	413 221

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Översyn och målning av fönster och andra snickerier kommer att inledas under 2021. Carportarna kommer att få ny belysning och några av områdets lekplatser ska restaureras.

Styrelsens underskrifter

DALBY den 2 / 4 2021



Lars Christian Jensen
Ordförande



Charlotte Anna Madeleine Antonius
Ledamot



John Daniel James Björkhem
Ledamot



Eva Louise Lisa Bryer
Ledamot



Lars Jonas Ekman
Ledamot



Per Joakim Meyer-Lind
Ledamot



Nikolay Vinogradov
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021



Jonas Persson
Extern revisor



Jenny Gustavsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rökepipan, org. nr 716439-0093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har fullgjort mitt 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 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing(ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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.

P 20

på något annat sätt handlat i strid med 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 den auktoriserade redovisningskonsulten professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade konsultens professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Dalby den 20 april 2021

Jonas Persson

Auktoriserad redovisningskonsult

Jenny Gustafsson

Internrevisor

PJG

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se