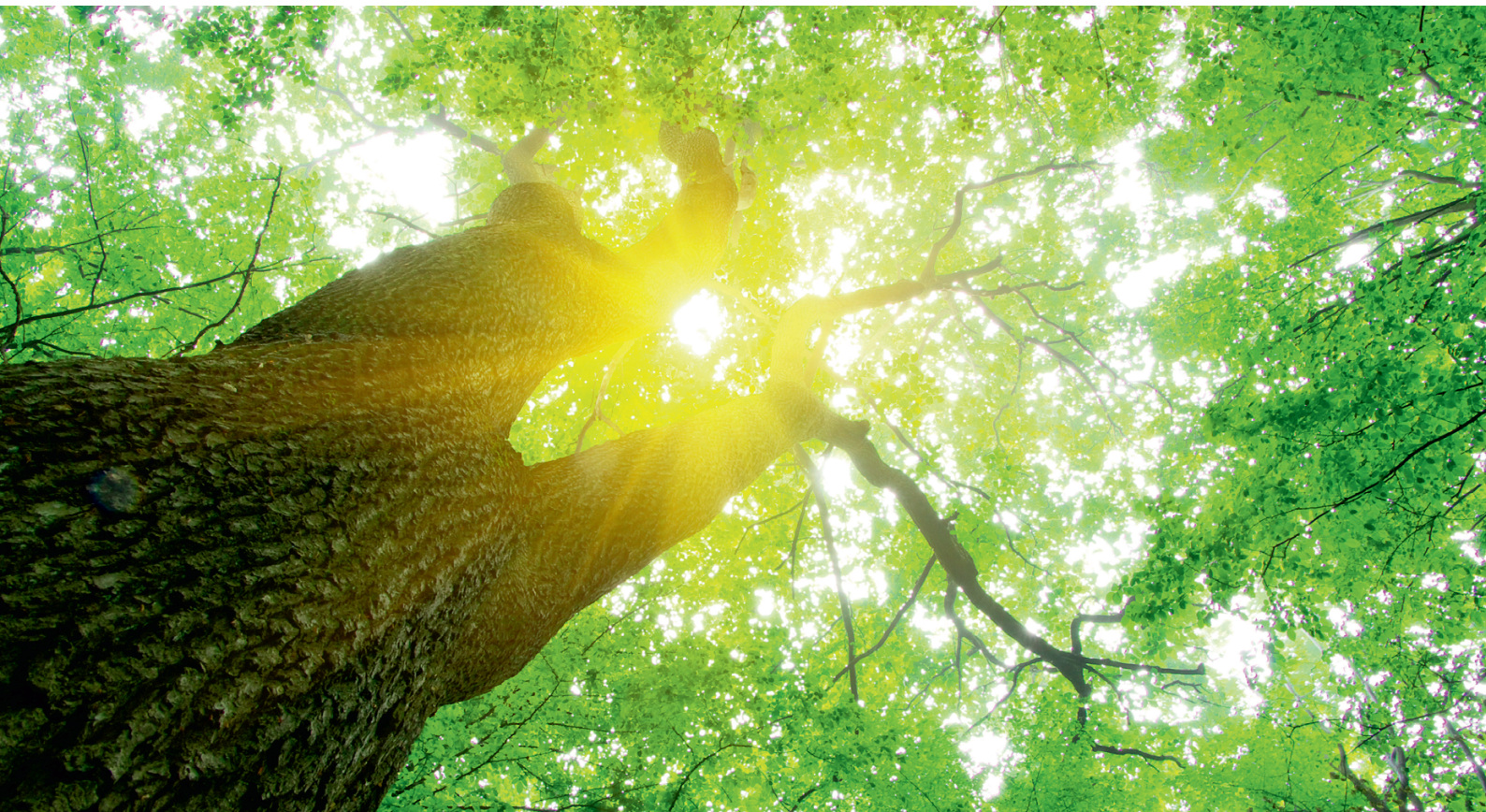




2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökepipan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Antonius	Ledamot
John Björkhem	Ledamot
Eva Louise Lisa Bryer	Ledamot
Lars Jonas Ekman	Ledamot
Per Joakim Meyer-Lind	Ledamot
Nikolay Vinogradov	Ledamot

Kent Ove Martin Eriksson	Suppleant
Lars Ingemar Månsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Fredrik Green
Fredrik Söderberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-19. Extra stämma med anledning av investering i laddstolpar.

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.

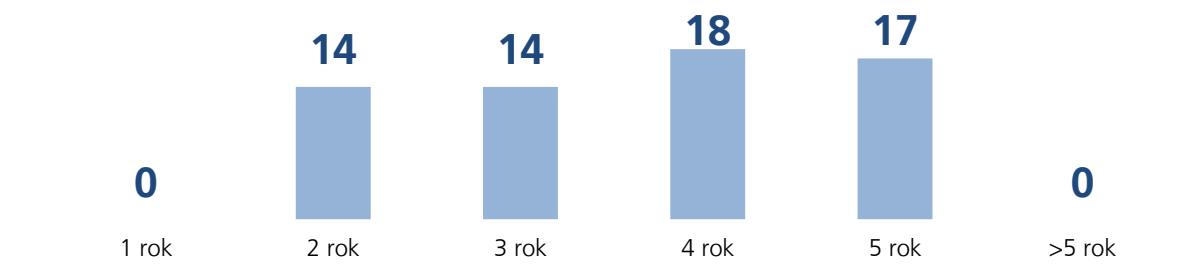
Fastigheternas värdeår är 1990.

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

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. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2021	Översyn och målning av fönster med behov av underhåll.
Byte av armatur i carportar	2021	Byte till armatur med rörelse-detektorer.
Upprustning av lekplatser	2021	Nya lekplatser uppfördes vid Lyftvägen 3-27 och vid Lyftvägen 35-37.
Byte av värmexlare	2019	Byte av alla värmexlare inkl. köksfläkt
Reparation av carportar	2019 - 2020	Utbyte och målning av trasiga brädor.
Gatubelysning	2018	Utbyte av all armatur
Byte av taknocksplast	2018	Nyanockband i metall ersätter de gamla av plast.
Panelbyte	2017	Byte av träpanel på förråd och carports där behov fanns.
Målning av takfönster	2017	Målning av samtliga takfönster
Högtrycksspolning	2016	Alla avlopp spolades
Upprustning av gemensamhetsområden	2016	Nya växter har planterats, trasig lekplats har ersatts av gräsbelagd yta.
Målning av fönster	2015	Alla fönster målades, trasiga fönster byttes ut
Målning av dörrar	2015	Alla dörrar målades om, trasiga dörrar byttes ut
Uppfräschning av lekplats och grillplats	2015	Lekplatsen vid den stora grillplatsen har fräschats upp
Upprustning av ytan på Lyftvägen 3-27	2014	Anläggning av gräs samt renovering av lekplats.
Gaspannor	2013 - 2014	Resterande gaspannor har bytts ut. 61st.
Värmexlare	2013 - 2014	Motorer i samtliga värmexlare 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av laddstolpar	2022	Laddstolpar ska installeras vid boendes parkeringsplatser.
Upprustning av lekplats	2022	Förnyelse och renovering av lekplats på Mäldvägen.
Målning av träpanel	2022-2024	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

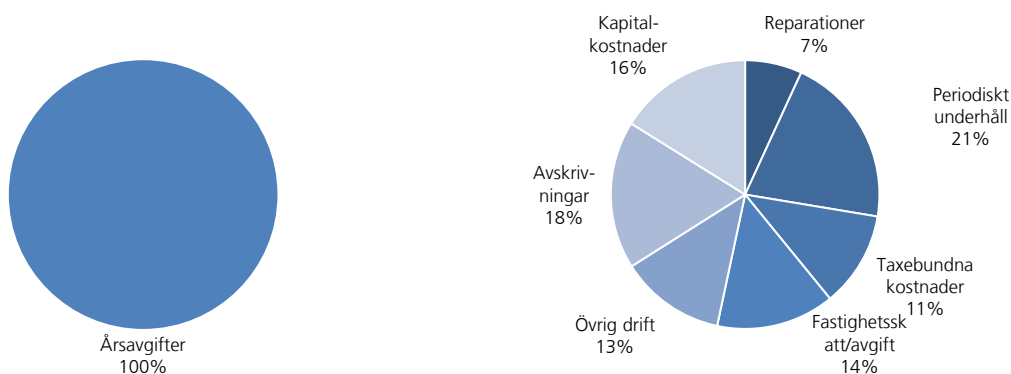
Föreningens ekonomi

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 och några 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	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 738 603	3 266 510
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 065 947	4 175 742
Finansiella intäkter	6 034	5 646
Minskning kortfristiga fordringar	14 025	0
Kapitaltillskott	292 790	455 567
Ökning av kortfristiga skulder	139 828	0
	4 518 624	4 636 955
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 493 405	1 682 612
Finansiella kostnader	607 608	774 438
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 107
Minskning av långfristiga skulder	1 270 461	1 582 056
Minskning av kortfristiga skulder	0	121 649
	4 371 474	4 164 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 885 753	3 738 603
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 150	472 093

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsstämma senarelades till juni och hölls återigen utomhus på grund av pandemin. Under stämman godkändes nya stadgar och styrelsen fick i uppdrag att utreda möjligheten att investera i infrastruktur för laddning av elbilar samt installation av solpaneler. Styrelsen arbetade därefter fram ett förslag för installation av laddstolpar till samtliga boende och presenterade en offert för arbetet på en extra stämma som hölls i december. Stämman godkände där förslaget och arbetet kommer att genomföras under 2022.

Under sommaren uppfördes två nya lekplatser på Lyftvägen 3-27 och 35-37. Lekplatserna invigdes i augusti av ett gäng glada barn och de verkade vara mycket uppskattade.

Under året har en del underhållsarbete utförts, bland annat har en översyn gjorts av alla fönster där målning har skett vid behov. I föreningens carportar installerades ny belysning som även har rörelsesensorer.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	641	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 474	6 670	6 914	6 929
Elkostnad/m ² totalyta	7	5	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	33	30	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	119	137	153
Soliditet (%)	25	24	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	296	1 050	93	753
Nettoomsättning (tkr)	4 065	4 153	4 230	4 230

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	3 626 056	292 790	0	3 333 266
Fond för yttre underhåll	2 418 306	281 760	0	2 136 546
S:a bundet eget kapital	7 448 374	574 550	0	6 873 824
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 822 196	-281 760	1 049 700	6 054 257
Årets resultat	296 330	296 330	-1 049 700	1 049 700
S:a fritt eget kapital	7 118 526	14 570	0	7 103 956
S:a eget kapital	14 566 900	589 120	0	13 977 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	296 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 103 957
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-281 760</u>
summa balanserat resultat	7 118 527

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

<u>781 289</u>
7 899 816

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 064 948	4 153 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	999	22 479
Summa rörelseintäkter		4 065 947	4 175 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 262 322	-1 460 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 700	-104 915
Personalkostnader	Not 6	-111 383	-117 022
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 638	-674 638
Summa rörelsekostnader		-3 168 043	-2 357 250
RÖRELSERESULTAT		897 904	1 818 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 034	5 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 608	-774 438
Summa finansiella poster		-601 574	-768 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		296 330	1 049 700
ÅRETS RESULTAT		296 330	1 049 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	53 222 938	53 897 577
Summa materiella anläggningstillgångar	53 222 938	53 897 577
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 226 438	53 901 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	80
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 956 658	1 829 329
Summa kortfristiga fordringar	1 956 658	1 829 409
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 964 581	1 958 705
Summa kassa och bank	1 964 581	1 958 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 921 239	3 788 114
SUMMA TILLGÅNGAR	57 147 677	57 689 190

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 404 012	1 404 012
Kapitaltillskott		3 626 056	3 333 266
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 418 306	2 136 546
Summa bundet eget kapital		7 448 374	6 873 824
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		6 822 196	6 054 257
Årets resultat		296 330	1 049 700
Summa ansamlad förlust		7 118 526	7 103 956
SUMMA EGET KAPITAL		14 566 900	13 977 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 924 477	32 399 702
Summa långfristiga skulder		32 924 477	32 399 702
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 033 279	10 828 515
Leverantörsskulder		82 875	9 805
Skatteskulder		82 437	19 356
Övriga skulder		52 475	52 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	405 234	401 665
Summa kortfristiga skulder		9 656 300	11 311 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 147 677	57 689 190

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 235 512	3 235 512
Årsavgifter - Kapital	828 475	916 793
Hyror förråd	960	960
Öresutjämning	1	-2
	4 064 948	4 153 263

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	15 618
Återbäring försäkringsbolag	0	6 861
Övriga intäkter	999	0
	999	22 479

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 525	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 513
	Snöröjning/sandning	79 990	14 314
	Städning enligt beställning	3 800	0
	Hissbesiktning	2 875	0
	Gård	0	640
	Serviceavtal	5 375	42 863
	Förbrukningsmateriel	25 536	1 745
		122 101	71 074
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	5 097	12 500
	VVS	85 392	5 839
	Värmeanläggning/undercentral	35 220	6 663
	Ventilation	56 894	0
	Elinstallationer	6 408	0
	Tak	9 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	43 453	0
	Vattenskada	17 436	0
		259 150	25 002
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	209 213	0
	Tvättstuga	0	68 125
	Ventilation	0	69 693
	Elinstallationer	84 938	1 494
	Fönster	104 513	0
	Mark/gård/utemiljö	382 625	80 050
	Garage/parkering	0	91 144
		781 289	310 506
	Taxebundna kostnader		
	El	42 286	32 541
	Vatten	213 639	216 019
	Sophämtning/renhållning	138 396	222 376
	Grovsopor	39 008	0
		433 329	470 936
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 804	90 231
	Kabel-TV	37 637	36 998
		129 441	127 229
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	537 012	455 928
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 262 322	1 460 675

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	1 531
	Medlemsinformation	109	2 333
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	4 750	4 625
	Föreningskostnader	750	300
	Styrelseomkostnader	229	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 125	1 013
	Förvaltningsarvode	71 144	69 660
	Administration	8 109	9 553
	Korttidsinventarier	1 968	0
	Konsultarvode	19 281	9 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 300
		119 700	104 915

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 563	87 582
	Löner	-3 921	3 921
	Sociala kostnader	26 741	25 519
		111 383	117 022

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	446 891	446 891
	Förbättringar	227 747	227 747
		674 638	674 638

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 914 593	59 914 593
	Utgående anskaffningsvärde	59 914 593	59 914 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 017 017	-5 342 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 638	-674 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 691 655	-6 017 017
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 222 938	53 897 577
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 910 000	42 260 000
	Taxeringsvärde mark	32 010 000	18 753 000
		93 920 000	61 013 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 920 000	61 013 000
		93 920 000	61 013 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	35 486	49 431
	Klientmedel hos SBC	1 239 035	1 779 898
	Räntekonto 1	682 137	0
		1 956 658	1 829 329
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 136 546	1 953 507
	Reservering enligt stadgar	281 760	183 039
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 418 306	2 136 546

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,460 %	6 594 192	6 594 192	2028-09-25
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 %	6 040 201	6 123 002	2023-10-11
SBAB	0,950 %	2 253 807	3 341 467	2022-03-30
SBAB	1,120 %	6 550 364	6 550 364	2025-11-14
SBAB	1,320 %	725 000	825 000	2024-03-08
SBAB	1,550 %	6 600 000	6 600 000	2026-12-07
Summa skulder till kreditinstitut		41 957 756	43 228 217	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 033 279	-10 828 515	
		32 924 477	32 399 702	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 605 451 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	55 994 000	55 994 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

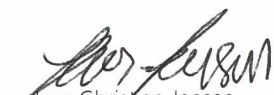
	2021-12-31	2020-12-31
Löner	0	3 921
Arvoden	0	1 232
Ränta	42 230	44 545
Avgifter och hyror	363 004	351 967
	405 234	401 665

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Laddstolpar kommer under våren 2022 att installeras vid samtliga parkeringsplatser förutom gästparkeringar.

Styrelsens underskrifter

Dalby den 18 / 4 2022



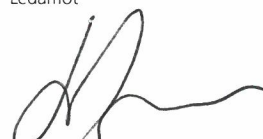
Lars Christian Jensen
Ordförande



Charlotte Antonius
Ledamot



John Björkhem
Ledamot



Eva Louise Lisa Bryer
Ledamot



Lars Jonas Ekman
Ledamot



Per Joakim Meyer-Lind
Ledamot



Nikolay Vinogradov
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2022



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 2021.

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 2021 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 utfört 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 2021 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.



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 28 april 2022



Jonas Persson

Auktoriserad redovisningskonsult



Jenny Gustafsson

Internrevisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se