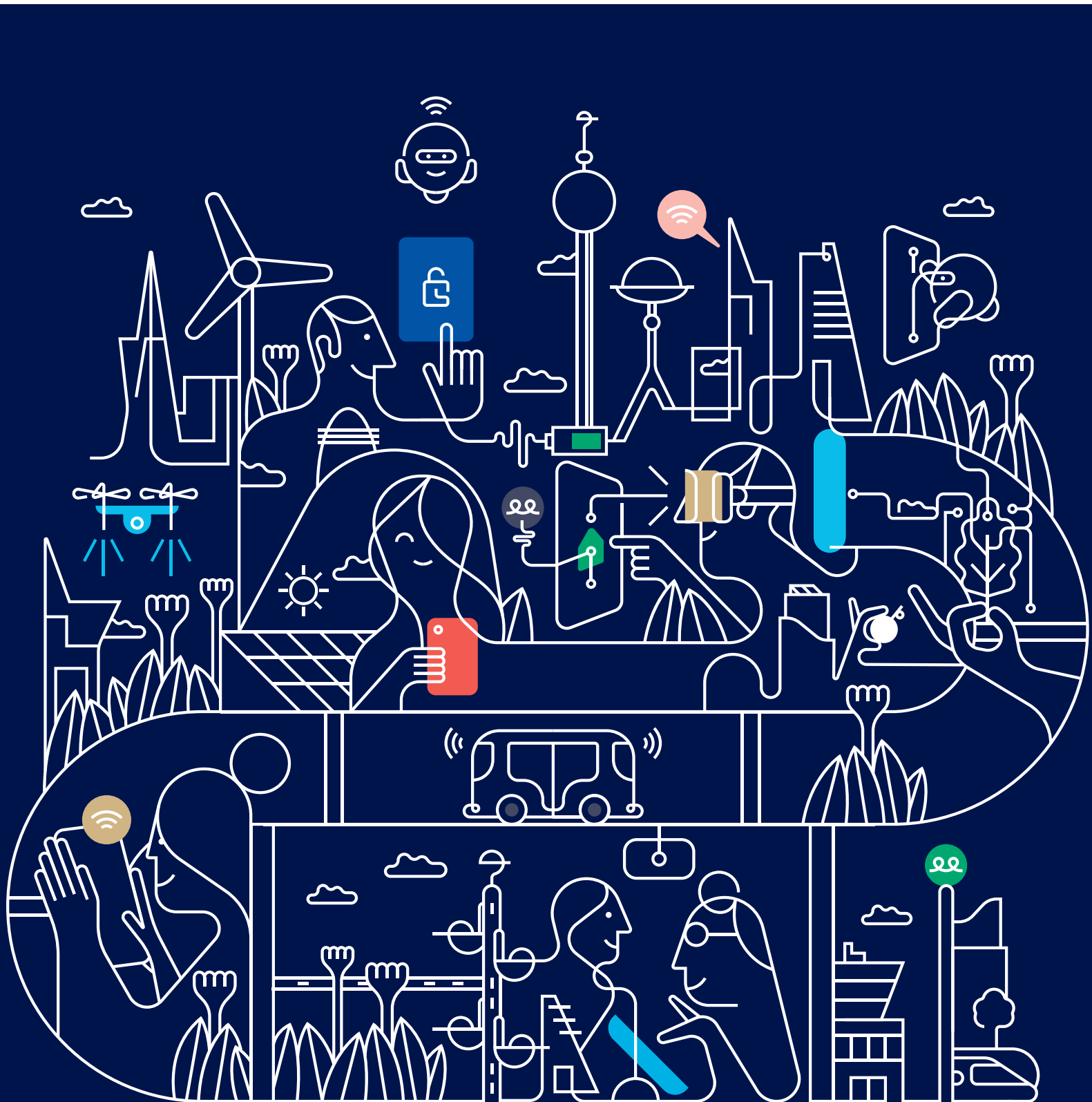




2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökepipan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018-08-23 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
Eva Louise Lisa Bryer	Ledamot
Kent Ove Martin Eriksson	Ledamot
Joakim Lind	Ledamot
Pia Anna K Mårtensson Löthgren	Ledamot
Nikolay Vinogradov	Ledamot

Lars Johan Karlsson	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 2022-05-30.

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.

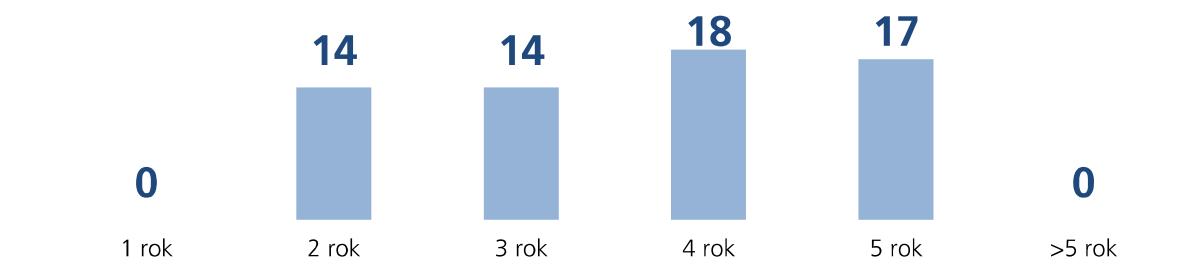
Fastigheternas värdeår är 1990.

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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av laddstolpar	2022	Laddstolpar har installerats vid boendes parkeringsplatser.
Byte av armatur i carportar	2021	Byte till armatur med rörelse-detektorer.
Målning av fönster	2021	Översyn och målning av fönster med behov av underhåll.
Upprustning av lekplatser	2021	Nya lekplatser uppfördes vid Lyftvägen 3-27 och vid Lyftvägen 35-37.
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
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 dörrar	2015	Alla dörrar målades om, trasiga dörrar byttes ut
Målning av fönster	2015	Alla fönster målades, trasiga fönster 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.
Värmeväxlare	2013 - 2014	Motorer i samtliga värmeväxlare har bytts ut.
Ytterdörrar	2012	3st ytterdörrar byttes ut.
Renovering lekplats	2012	Vi renoverade lekplatsen på Mäldvägen.
Gaspanna	2011	1 st gaspanna, ersättning av bef. med ny
Målning av takkupor	2011	Samtliga (35st), 1 1/2 plans lgh
Ytterdörrar	2011	3 st ytterdörrar (dörrblad)
Upprustning av lekplats	2022	Förnyelse och renovering av lekplats på Mäldvägen.
Planerat underhåll	År	Kommentar
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

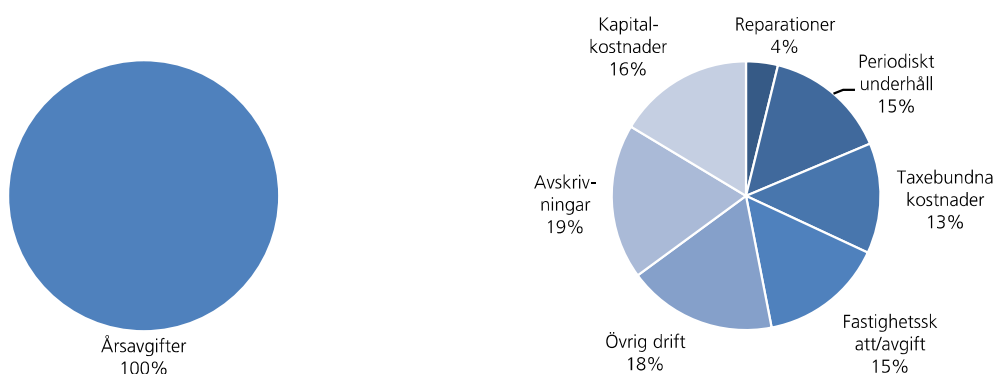
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil men den förändrade omvärlden med inflation och kraftiga kostnadsökningar får självklart en påverkan på det ekonomiska utrymmet. Föreningens totala lånesumma är samlad hos SBAB och fördelade i flera mindre lån med olika bindningstider vilket gör att det inte blir några hastiga förändringar av räntekostnaderna. Men efterhand som fler lån ska tecknas om kommer räntekostnaderna öka.

Det lån som avser den del som föreningens medlemmar kan göra kapitaltillskott på är avbetalt under 2024. Kapitaltillskott innebär att medlemmen betalar av sin del av ett av föreningens lån och därmed får en minskad månadsavgift till föreningen. Styrelsen kommer utreda möjligheten att införa en ny omgång kapitaltillskott när det nuvarande avslutas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 885 753	3 738 603
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 066 606	4 065 947
Finansiella intäkter	15 903	6 034
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 025
Kapitaltillskott	0	292 790
Ökning av kortfristiga skulder	124 787	139 828
	4 207 295	4 518 624
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 412 574	2 493 405
Finansiella kostnader	611 056	607 608
Ökning av materiella anläggningstillgångar	554 150	0
Ökning av kortfristiga fordringar	147 810	0
Minskning av långfristiga skulder	981 049	1 270 461
	4 706 638	4 371 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 386 410	3 885 753
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-499 344	147 150

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 röstade stämman igenom att laddstolpar för elbilar skulle installeras för alla medlemmar. Arbetet genomfördes under våren 2022 och nu har alla medlemmar möjlighet att ladda vid sin personliga parkeringsplats. Naturvårdsverket beviljade föreningen bidrag vilket täckte halva installationskostnaden.

Under året har löpande underhållsarbete utförts, bland annat har utbyte av träpanel gjorts där behov har funnits på carportar, förråd och hus. Installation av postboxar vid parkeringsplatserna gjordes i slutet av året som en följd av krav från Postnord.

Som vanligt hölls fyra utemiljödagar under året där vi med gemensamma krafter hjälps åt att hålla vår utemiljö i fint skick. Under augusti kunde vi även samlas för att efter flera års uppehåll ha en mycket välbesökt sommarfest.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	627	641	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 323	6 474	6 670	6 914
Elkostnad/m ² totalyta	12	7	5	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	33	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	94	119	137
Soliditet (%)	26	25	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	366	296	1 050	93
Nettoomsättning (tkr)	4 052	4 065	4 153	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	0	0	3 626 056
Fond för yttre underhåll	1 918 777	281 760	-781 289	2 418 306
S:a bundet eget kapital	6 948 845	281 760	-781 289	7 448 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 618 055	-281 760	1 077 619	6 822 196
Årets resultat	365 807	365 807	-296 330	296 330
S:a fritt eget kapital	7 983 862	84 047	781 289	7 118 526
S:a eget kapital	14 932 707	365 807	0	14 566 900

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	365 807
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 899 816
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 760
summa balanserat resultat	7 983 863

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	7 983 863
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 051 606	4 064 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 000	999
Summa rörelseintäkter		4 066 606	4 065 947

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 122 608	-2 262 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 412	-119 700
Personalkostnader	Not 6	-116 554	-111 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-693 072	-674 638
Summa rörelsekostnader		-3 105 645	-3 168 043

RÖRELSERESULTAT**960 960** **897 904****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 903	6 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	-611 056	-607 608
Summa finansiella poster	-595 153	-601 574

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**365 807** **296 330****ÅRETS RESULTAT****365 807** **296 330**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	53 084 016	53 222 938
Summa materiella anläggningstillgångar	53 084 016	53 222 938
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 087 516	53 226 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 572	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 584 441	1 956 658
Summa kortfristiga fordringar	1 592 013	1 956 658
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 977 692	1 964 581
Summa kassa och bank	1 977 692	1 964 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 569 705	3 921 239
SUMMA TILLGÅNGAR	56 657 222	57 147 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 404 012	1 404 012
Kapitaltillskott		3 626 056	3 626 056
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 918 777	2 418 306
Summa bundet eget kapital		6 948 845	7 448 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 618 055	6 822 196
Årets resultat		365 807	296 330
Summa fritt eget kapital		7 983 862	7 118 526
SUMMA EGET KAPITAL		14 932 707	14 566 900
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 269 759	32 924 477
Summa långfristiga skulder		26 269 759	32 924 477
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 706 948	9 033 279
Leverantörsskulder		120 645	82 875
Skatteskulder		145 599	82 437
Övriga skulder		48 965	52 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	432 599	405 234
Summa kortfristiga skulder		15 454 756	9 656 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 657 222	57 147 677

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Gaspannor	15 år	15 år
Värmeåtervinningssystem	30 år	30 år
Laddstolpar	15 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 235 512	3 235 512
Årsavgifter - Kapital	807 348	828 475
Hyror förråd	960	960
Elintäkter laddstolpe	900	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 331	0
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	1	1
	4 051 606	4 064 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	15 000	999
	15 000	999

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 525
	Snöröjning/sandning	35 995	79 990
	Städning enligt beställning	0	3 800
	Hissbesiktning	0	2 875
	Gård	600	0
	Serviceavtal	126 938	5 375
	Förbrukningsmateriel	1 580	25 536
	Brandskydd	63 090	0
		228 203	122 101
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	5 097
	VVS	48 158	85 392
	Värmeanläggning/undercentral	21 360	35 220
	Ventilation	2 185	56 894
	Elinstallationer	25 952	6 408
	Tak	0	9 250
	Fönster	20 900	0
	Mark/gård/utemiljö	12 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	43 453
	Vattenskada	10 875	17 436
		141 930	259 150
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	209 213
	Elinstallationer	0	84 938
	Huskropp utvändigt	76 388	0
	Tak	60 500	0
	Fasad	250 620	0
	Fönster	0	104 513
	Mark/gård/utemiljö	100 525	382 625
	Garage/parkering	63 371	0
		551 404	781 289
	Taxebundna kostnader		
	El	79 224	42 286
	Vatten	223 530	213 639
	Sophämtning/renhållning	192 132	138 396
	Grovsopor	0	39 008
		494 886	433 329
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 581	91 804
	Självrisk	10 154	0
	Kabel-TV	39 388	37 637
		147 123	129 441
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	559 062	537 012
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 122 608	2 262 322

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	1 876
	Medlemsinformation	0	109
	Tele- och datakommunikation	941	0
	Juridiska åtgärder	15 469	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 281	4 750
	Föreningskostnader	15 940	750
	Styrelseomkostnader	4 817	229
	Fritids- och trivselkostnader	2 658	5 125
	Förvaltningsarvode	72 698	71 144
	Administration	33 394	8 109
	Korttidsinventarier	0	1 968
	Konsultarvode	14 138	19 281
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 360
		173 412	119 700
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 022	88 563
	Löner	0	-3 921
	Sociala kostnader	25 532	26 741
		116 554	111 383
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	446 844	446 891
	Förbättringar	246 228	227 747
		693 072	674 638

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 914 593	59 914 593
	Nyanskaffningar	554 150	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 468 743	59 914 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 691 655	-6 017 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-693 072	-674 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 384 727	-6 691 655
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 084 016	53 222 938
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 910 000	61 910 000
	Taxeringsvärde mark	32 010 000	32 010 000
		93 920 000	93 920 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 920 000	93 920 000
		93 920 000	93 920 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	35 522	35 486
	Momsavräkning	138 539	0
	Klientmedel hos SBC	585 012	1 239 035
	Fordringar	1 663	0
	Räntekonto hos SBC	823 705	682 137
		1 584 441	1 956 658
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 418 306	2 136 546
	Reservering enligt stadgar	281 760	281 760
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-781 289	0
	Vid årets slut	1 918 777	2 418 306

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,650 %	6 594 192	6 594 192	2023-09-18
SBAB	1,460 %	6 594 192	6 594 192	2028-09-25
SBAB	1,430 %	6 600 000	6 600 000	2024-12-06
SBAB	1,100 %	5 950 567	6 040 201	2023-10-11
SBAB	1,520 %	1 462 392	2 253 807	2023-03-30
SBAB	1,120 %	6 550 364	6 550 364	2025-11-14
SBAB	1,320 %	625 000	725 000	2024-03-08
SBAB	1,550 %	6 600 000	6 600 000	2026-12-07
Summa skulder till kreditinstitut		40 976 707	41 957 756	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 706 948	-9 033 279	
		26 269 759	32 924 477	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 977 627 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 994 000	55 994 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	49 195	42 230
Avgifter och hyror	374 091	363 004
Avgifter och hyror	361 797	0
Elinstallationer	9 313	0
	432 599	405 234

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De kommande åren planerar styrelsen för att måla gavlar och annan träpanel på föreningens byggnader. En av områdets lekplatser ska rustas upp och utemiljön ses över med förbättringar där det behövs.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2023

Lars Christian Jensen
Ordförande

Charlotte Antonius
Ledamot

Eva Louise Lisa Bryer
Ledamot

Kent Ove Martin Eriksson
Ledamot

Joakim Lind
Ledamot

Pia Anna K Mårtensson Löthgren
Ledamot

Nikolay Vinogradov
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

Signeras digitalt

Jonas Persson

Jenny Gustafsson

Auktoriserad redovisningskonsult

Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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