

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	11

**BRF Rödluvan**  
**Org. nr 716436–7471**

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

#### **Registreringsdatum**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-11 hos Bolagsverket.

#### **Äkta förening**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1929) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### **Moms**

Föreningen är inte momsregistrerad.

#### **F-skatt**

Föreningen är inte registrerad för F-skatt.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rödluvan 1	1992	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 26 småhus på friköpt tomträtt. Värdeår är 1998.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 4 tomter om totalt 1 488 kvm.

**BRF Rödluvan**  
**Org. nr 716436-7471**

### **Styrelsens sammansättning**

Elisabeth Melander	Ordförande
Inger Hejderup Rydgren	Styrelseledamot
Ann Lind Nordqvist	Styrelseledamot
Liselotte Gustafsson	Styrelseledamot
Stefan Melander	Styrelseledamot
Egon Kvist	Suppleant
Patrik Sjöberg	Suppleant

Arvodet till styrelsen har under året uppgått till 54 713 kr.

### **Firmateckning**

Tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter.

### **Revisor**

Agneta Enroth	Internrevisor	Agneta Nilsson Redovisning AB
---------------	---------------	-------------------------------

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättade 2015 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterade 2025.

### **Utförda historiska underhåll**

2015 - 2022 Åtgärdat fel i golvvärme.  
2016 - 2024 Takvård, byte takfönster, byte dörrar, totalrensning av ventilation.  
2017 - 2024 Målning, förråd, skiljevägg, carport, fönster, fönsterbleck, fasader, tvätt fasader, underspolning vatten och avlopp.  
2025 Spolning och målning av tak, byte staket, dörr, brädor, panel, vindskivor, takfönster, gatubelysning, byte av alla kryddhyllsfläktar, service flaggstång, målning förråd, underhåll av golvvärme.

### **Planerade underhåll**

2026	Målning av fönster och fönsterbleck
2028	Tvätt av fasader, rensning ventilation
2029	Målning av fasader
2030	Takvård

### **Avtal med leverantörer**

Bokföring och redovisning	DIL Konsult AB
El, gemensamma ytor	Öresundskraft
Bredband	Tele2
Vatten	NSVA
Renhållning	NSR

(Hushållsel och fjärrvärme, medlemmarna har eget avtal.)

**BRF Rödluvan**  
**Org. nr 716436-7471**

**Ekonomi**

Lån 2025, samtliga hos Swedbank:

Skuld 2026-01-01	Ränta %	Villkorsändras
Lån 1: 9 200 000	3,560	2029-01-26
Lån 2: 3 891 096	1,270	2026-10-24gran
Lån 3: 2 842 500	2,821	2026-03-29
Lån 4: 2 000 000	2,821	2026-03-29
Totalt 17 933 596		

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat på fastighetslånet med 404 752 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 8%.

Den inre fonden har under året belastats med 2 500,- kr. Fonden har inte tillförts med något belopp, den inre fonden uppgår härefter till 67 002,- kr.

Den yttre fonden har under året belastats med 172 803,- kr, fonden har tillförts 70 770 kr för framtida underhållsplan, vilket avser 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus, enligt stadgarna. Den yttre fonden uppgår härefter till 3 715,- kr.

**Övrig verksamhetsinformation**

Styrelsen har under året utsmyckat med blommor till utfart vid gångstråk och framför miljöhuset, plantor till planteringar, ljusslingor på pergolan.

Styrelsen har beslutat att vidare anlita HSB som ekonomisk förvaltare fr o m januari 2026.

**Medlemsinformation**

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar. Under året har 3 medlemmar avgått och 5 har tillkommit, så antalet medlemmar vid årets utgång är 43.

Det har under året skett 3 överlåtelser.

**Nyckeltal**

Medlemsavgifter	1 665 528
Resultat efter fin. poster	- 1 458 009
Soliditet	7,76%
Yttre fond	3 717
Taxeringsvärde	42 972 000
Årsavgift per kvm upplåten med Bostadsrätt	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	100%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 667
Skuldsättning per kvm totalyta kr	4 686
Sparande per kvm	137
Räntekänslighet	10,71
Energikostnad	60

# Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Medlemsavgifter	1 675	1 551	1 421	1 385
Resultat efter finansiella poster	-1 458	-240	117	-17
Soliditet (%)	7,76	14,96	15,7	14,9
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	712	659	607	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100,0	100,0	0,0
Skuldsättning (kr/kvm)	4 686	4 269	4 375	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 667	6 985	7 158	0
Sparande per (kr/kvm)	137	61	157	0
Räntekänslighet	10,71	10,5	11,8	0,0
Energikostnad (kr/kvm)	60	52	41	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 085 628	105 748	-966 247	-239 753	2 985 376
Reservering för yttre underhåll	0	70 770	-70 770	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Anspråkande av yttre fond	0	-172 803	172 803	0	0
Disposition av föregående års resultat	0	0	-239 753	239 753	0
Årets resultat	0	0	0	-1 458 009	-1 458 009
Belopp vid årets utgång	4 085 628	3 715	-1 103 967	-1 458 009	1 527 367

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 103 967
Årets resultat	<u>-1 458 009</u>
	-2 561 976
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-2 561 976</u>
	-2 561 976

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	0	0
Medlemsavgifter		1 674 776	1 551 512
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 674 776</u>	<u>1 551 512</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 327 993	-984 267
Personalkostnader		-62 843	-55 316
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 647	-258 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 652 483</u>	<u>-1 297 667</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-977 707	253 845
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 571	15 946
Räntekostnader	4	-486 873	-509 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-480 302</u>	<u>-493 598</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 458 009	-239 753
<b>Resultat före skatt</b>		-1 458 009	-239 753
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 458 009</u>	<u>-239 753</u>



**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		4 085 628	4 085 628
Fond för yttre underhåll		3 715	105 748
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 089 343</b>	<b>4 191 376</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-1 103 967	-966 247
Årets resultat		-1 458 009	-239 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 561 976</b>	<b>-1 206 000</b>

**Summa eget kapital**

1 527 367 2 985 376

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7		
	6	17 528 844	15 933 596
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 528 844</b>	<b>15 933 596</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	404 752	404 752
Leverantörsskulder		24 798	33 028
Skatteskulder		14 921	10 410
Övriga skulder	7	92 427	91 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 558	493 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>626 456</b>	<b>1 033 493</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**19 682 667 19 952 465**

# Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-977 707	-239 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		261 647	258 084
Erhållen ränta mm		6 571	
Erlagd ränta		-486 873	
Betald inkomstskatt		4 511	-20 201
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 191 851</b>	<b>-1 870</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		55 582	-4 578
Förändring av leverantörsskulder		-8 230	-13 408
Förändring av kortfristiga skulder		-116 853	32 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 261 352</b>	<b>12 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	5	-45 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-45 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		1 595 248	0
Amortering långfristiga lån		-404 752	-404 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 190 496</b>	<b>-404 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-115 856</b>	<b>-391 836</b>
Likvida medel vid årets början		235 203	627 039
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>524 099</b>	<b>235 203</b>

# Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgift ingår vatten, TV basutbud och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Vatten	128 122	112 602
El	12 317	9 804
Renhållning	38 586	74 756
Försäkring	50 550	51 957
Fastighetsskatt	252 161	253 788
Reparation och underhåll	1 585 158	236 876
Övriga driftkostnader	172 367	176 794
Bokföringskostnader	88 732	67 690
	<hr/> 2 327 993	<hr/> 984 267

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader	486 873	509 544

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 953 867	26 953 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 953 867	26 953 867
Ingående avskrivningar	-7 613 880	-7 355 796
Årets avskrivningar	-258 836	-258 084
Utgående avskrivningar	-7 872 716	-7 613 880
Redovisat värde	<hr/> 19 081 151	<hr/> 19 339 987

Not 6 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år	15 909 836	14 314 588

# Bostadsrättsföreningen RÖDLUVAN

Org.nr. 716436-7471

## NOTER

Not 7	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Inre reparationsfond	67 002	69 502
	Källskatt & Arbetsgivaravgifter	24 541	21 848
	Övrigt	884	0
	Summa	92 427	91 350

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 314 000	21 314 000

## Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

  
Elisabeth Melander  
Ordförande

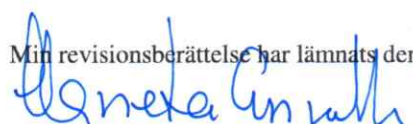
  
Ann Lind Nordqvist

  
Inger Hejderup Ryden

  
Liselotte Gustafsson

  
Stefan Melander

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2026.

  
Agneta Enroth  
Internrevisor