
Årsredovisning

**RB BRF GÄDDASTORP I
HÄSSLEHOLM**
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716406-4136

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggssuppgifter	8
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF GÄDDASTORP I
HÄSSLEHOLM får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Knallhatten 6 i Hässleholms Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Sprängarevägen 6-14 i Hässleholm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
14 st	24 st	18 st

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
35 st	43 st

Total ymtarea:	25 815 m ²
Total bostadsarea:	4 807 m ²

Årets taxeringsvärde	33 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Hässleholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Bostadsrättsföreningen har under verksamhetsåret köpt 163 st andelar i Riksbyggens Intresseförening.

Nu innehar föreningen totalt 168 st andelar i Riksbyggens Intresseförening.

10

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Thyssen Krupp AB	Hisservice
Seth's Antenn	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lars Johansson	Ordförande	Stämman	2016
Ruth Wernolf Nyberg	Sekreterare	Stämman	2016
Ann Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Martin Dahlberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gunnar Svärd		Stämman	2017
Jan Wrede		Stämman	2016
Thomas Brcic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Annika Thorstenson	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Henrik Eliasson		Stämman	2016
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Erik Norrgran	Valberedning	Stämman
Rolf Götenqvist	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-01-01

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 86 tkr och planerat underhåll för 432 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 111 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 029 tkr (214 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 215 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning garagefasader	244
Tvättstugeutrustning	41
Installationer	46
Huskropp utvändigt	20
Marktyr	30
Garage och p-platser	51

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre räntekostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på att reparations- och underhållskostnaderna varit lägre 2015. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förbättrats från 204% till 317%.

I resultatet ingår avskrivningar med 449 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 068 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

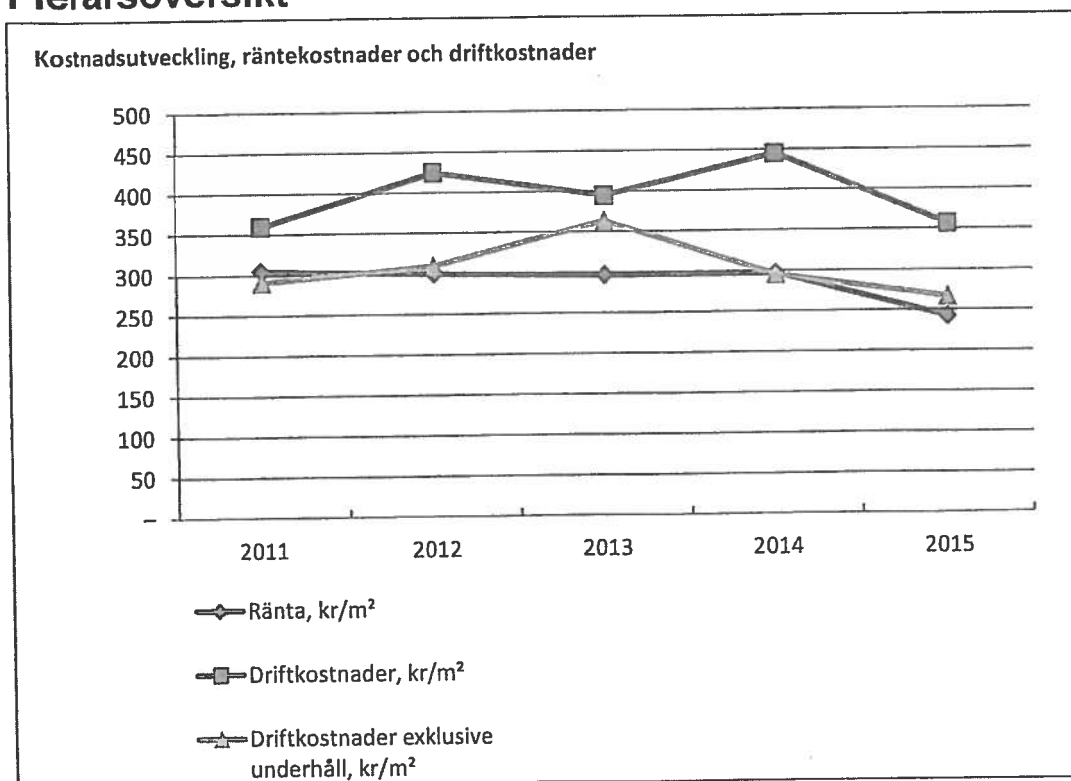
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 504	4 429	4 350	4 247	4 127
Resultat efter finansiella poster	619	- 122	312	356	366
Årets resultat	619	- 122	312	356	366
Resultat före avskrivningar	1 068	331	532	541	533
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	38	- 706	- 325	- 226	- 234
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	214	216	178	159	159
Balansomslutning	44 624	44 392	44 744	44 781	44 436
Kassaflöde, indirekt metod	592	95	46	510	—
Soliditet	16%	15%	15%	14%	13%
Likviditet	317%	204%	175%	169%	153%
Avgifts- och hyresbortfall	0,02%	0,04%	0,05%	0,06%	0,06%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	906	891	874	853	832
Driftkostnader, kr/m ²	357	445	395	425	359
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	267	295	363	310	290
Ränta, kr/m ²	242	297	297	300	305
Underhållsfond, kr/m ²	592	467	401	254	210
Lån, kr/m ²	7 625	7 663	7 701	7 739	7 778
Skuldkvot	8,09	8,26	8,52	8,77	9,06

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-833 534
Årets resultat före fondförändring	619 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 030 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	431 513
Summa underskott	-812 765
Att balansera i ny räkning	-812 765

[Handwritten signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 503 845	4 429 313
Övriga rörelseintäkter	2	32 482	31 734
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 536 327	4 461 047
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 715 339	-2 139 118
Övriga externa kostnader	4	- 555 969	- 530 607
Personalkostnader	5	- 34 872	- 49 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 448 557	- 452 807
Summa rörelsekostnader		-2 754 737	-3 171 546
Rörelseresultat		1 781 590	1 289 501
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		230	230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 880	16 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 165 444	-1 427 679
Summa finansiella poster		-1 162 334	-1 411 374
Resultat efter finansiella poster		619 256	- 121 873
Årets resultat	16	619 256	- 121 873

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	41 648 130	42 070 216
Inventarier, verktyg och installationer	10	35 053	61 524
Summa materiella anläggningstillgångar		41 683 183	42 131 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	84 000	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	2 500
Summa anläggningstillgångar		41 767 183	42 134 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 150	- 100
Övriga fordringar	12	112 704	113 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 929	57 429
Summa kortfristiga fordringar		177 483	170 678
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	—	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 679 397	1 087 111
Summa kassa och bank		2 679 397	1 087 111
Summa omsättningstillgångar		2 856 880	2 257 789
SUMMA TILLGÅNGAR		44 624 063	44 392 029

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 109 000	5 109 000
Fond för yttre underhåll		2 847 020	2 248 533
Summa bundet eget kapital		7 956 020	7 357 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 432 021	- 711 481
Årets resultat		619 256	- 122 053
Summa fritt eget kapital		- 812 765	- 833 534
Summa eget kapital		7 143 255	6 523 999
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	36 497 035	36 681 035
Övriga skulder		82 932	82 932
Summa långfristiga skulder		36 579 967	36 763 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	184 000	184 000
Leverantörsskulder	18	137 478	131 927
Övriga skulder		44 420	357 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	534 942	430 319
Summa kortfristiga skulder		900 841	1 104 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 624 063	44 392 029
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		50 440 000	50 440 000
Summa ställda säkerheter		50 440 000	50 440 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 420 542 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2111
Installationer	Linjär	5	2017
Inventarier	Linjär	5	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 353 966	4 280 718
Hyrer, garage	123 900	123 900
Hyrer, p-platser	26 750	26 248
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 772	- 1 553
	<u>4 503 845</u>	<u>4 429 313</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 20	52
Inkassointäkter	180	-
Övriga rörelseintäkter	3 830	910
Försäkringsersättningar	<u>28 492</u>	<u>30 772</u>
	32 482	31 734

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	85 655	174 373
Självrisk	19 546	-
Underhåll	431 513	718 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 608	66 150
Försäkringspremier	38 148	33 149
Kabel- och digital-TV	95 196	95 184
Fastighetsskötsel	24 069	19 419
Återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	6 086	5 796
Obligatoriska besiktningar	14 785	13 819
Bevakningskostnader	11 100	11 984
Snö- och halkbekämpning	8 875	15 306
Statuskontroll	-	59 500
Förbrukningsmateriel	15 395	31 949
Fordons- och maskinkostnader	1 015	-
Vatten	151 388	144 254
El	223 545	228 737
Uppvärmning	479 635	464 965
Sophantering och återvinning	<u>49 179</u>	<u>63 159</u>
	1 715 339	2 139 118

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	527 696	496 987
Juridiska kostnader	225	–
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	11 125
Möteskostnader	2 140	2 295
Övriga förvaltningskostnader	1 680	–
Kreditupplysningar	1 000	–
Kontorsmateriel	7 448	9 156
Telefon och porto	3 616	3 851
Konstaterade förluster hyror/avgifter	59	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 080	3 080
Köpta tjänster	1 900	4 113
	<u>555 969</u>	<u>530 607</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	2 778	14 111
Övriga kostnadsersättningar	75	–
Fast styrelsearvode	13 500	13 750
Sammanträdesarvoden	10 500	8 550
Arvode till valberedningen	–	1 500
Föreningsvald revisor	1 500	
Summa	<u>28 353</u>	<u>37 911</u>
Sociala kostnader	6 520	11 104
	<u>34 872</u>	<u>49 015</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	422 086	422 086
Inventarier och verktyg	8 582	12 832
Installationer	17 889	17 889
	<u>448 557</u>	<u>452 807</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	706
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 036	13 877
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	–
Övriga ränteintäkter	811	1 492
	<u>2 880</u>	<u>16 075</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 128 702	1 390 737
Övriga finansiella kostnader	36 742	36 942
	<u>1 165 444</u>	<u>1 427 679</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	59 923 724	59 923 724
Mark	1 550 000	1 550 000
Standardförbättringar	288 245	288 245
Markanläggning	35 000	35 000
	<u>61 796 969</u>	<u>61 796 969</u>
Summa anskaffningsvärden	61 796 969	61 796 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 403 508	-18 981 422
Standardförbättringar	- 288 245	- 288 245
Markanläggningar	- 35 000	- 35 000
	<u>-19 726 753</u>	<u>-19 304 667</u>
Årets avskrivning byggnader	- 422 086	- 422 086
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-20 148 839</u>	<u>-19 726 753</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 648 130	42 070 216
Varav		
Byggnader	40 098 130	40 520 216
Mark	1 550 000	1 550 000
Taxeringsvärden		
bostäder	33 600 000	33 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>33 600 000</u>	<u>33 600 000</u>
varav byggnader	27 000 000	27 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	200 987	200 987
Inventarier och verktyg	103 582	103 582
Installationer på egen fastighet	89 447	89 447
Summa anskaffningsvärden	<u>394 016</u>	<u>394 016</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 200 987	- 200 987
Inventarier och verktyg	- 77 838	- 65 006
Installationer	- 53 667	- 35 778
	<u>- 332 492</u>	<u>- 301 771</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 582	- 12 832
Installationer	- 17 889	- 17 889
	<u>- 26 471</u>	<u>- 30 721</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 358 963</u>	<u>- 332 492</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 053	61 524
Varav		
Inventarier och verktyg	17 162	25 744
Installationer	17 891	35 780

k

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

168 st Aktier och andelar i intresseföretag	84 000	2 500
	<u>84 000</u>	<u>2 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	91 498	92 954
Skattekonto	21 206	20 395
	<u>112 704</u>	<u>113 349</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	488
Förutbetalda försäkringspremier	41 130	33 142
Förutbetalda kabel-tv-avgift	23 799	23 799
	<u>64 929</u>	<u>57 429</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 000 000
	<u>–</u>	<u>1 000 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	4 000	2 000
Kassa	105 416	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 569 981	1 085 111
	<u>2 679 397</u>	<u>1 087 111</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	5 109 000	2 248 533	- 711 481
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 122 053	122 053
Reservering underhållsfond		1 030 000	-1 030 000	
Anspråktagande av underhållsfond		- 431 513	431 513	
Årets resultat				619 256
Vid årets slut	–	–	5 109 000	2 847 020
			-1 432 021	619 256

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 681 035	36 865 035
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 184 000	- 184 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>36 497 035</u>	<u>36 681 035</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,66%		23 276 190		24 000	23 252 190
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,44%	2019-08-23	6 663 845		100 000	6 563 845
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,52%	2016-06-27	6 925 000		60 000	6 865 000
			36 865 035		184 000	36 681 035

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 184 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 736 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 35 761 035 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-12-31 2014-12-31

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	137 478	131 927
	<u>137 478</u>	<u>131 927</u>

Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	44 420	51 835
Avräkning lån	—	305 982
	<u>44 420</u>	<u>357 817</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 705	4 533
Upplupna räntekostnader	17 807	18 282
Upplupna elkostnader	20 114	20 376
Upplupna vattenavgifter	26 017	25 600
Upplupna värmekostnader	58 246	67 466
Upplupna kostnader för renhållning	105	—
Upplupna revisionsarvoden	7 125	7 125
Upplupna styrelsearvoden	27 000	23 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	802	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>373 021</u>	<u>263 137</u>
	534 942	430 319

Hässelholm, 6/4 2016

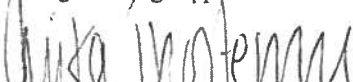

Lars Johansson


Ruth Wernolf Nyberg

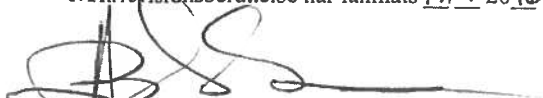

Ann Andersson


Martin Dahlberg

Min granskningsrapport har lämnats 5/4 2016


Annika Thorstenson
Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 19/4 2016


Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF GÄDDASTORP I HÄSSLEHOLM
Org.nr 716406-4136

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF GÄDDASTORP I HÄSSLEHOLM för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF GÄDDASTORP I HÄSSLEHOLM för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

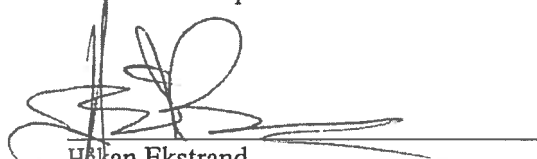
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ystad den 19 april 2016



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått fakturapå. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte rimligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	619 256	-121 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	448 557	452 807
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	1 067 813	330 934
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 067 813	330 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 805	-5 224
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-203 222	-129 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	857 785	196 382
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-81 500	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-184 000	-101 068
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-184 000	-101 068
Årets kassaflöde	592 285	95 314
Likvida medel vid årets början	2 087 111	1 991 797
Likvida medel vid årets slut	2 679 397	2 087 111
(se Not 14 och Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Differens mot kassa och bank i BR:	0	0
------------------------------------	---	---

RB BRF GÄDDASTORP I HÄSSLEHOLM

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF GÄDDASTORP I
HÄSSLEHOLM i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se