

Årsredovisning

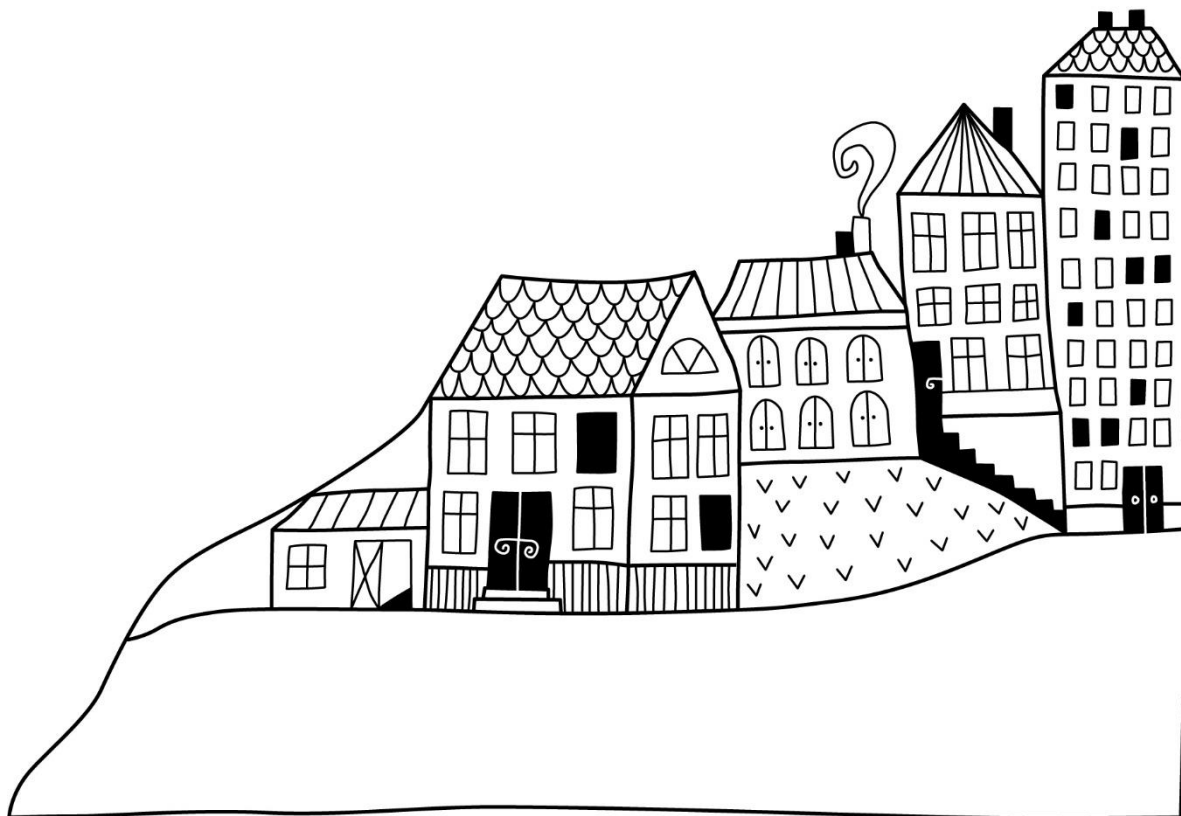
2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Gäddastorp i Hässleholm
Org nr: 716406-4136



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gäddastorp i
Hässleholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-16. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-27.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat 1 108 048 ligger i princip i nivå med föregående års resultat men är något bättre.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år, beroende på bland annat obligatorisk ventilationskontroll och utförda statuskontroller på lägenheterna som utförts under året. Medan förvaltningskostnaderna har gått ner jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325 % till 426 %

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 539 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	24	18	56

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
35	43

Total bostadsarea: 4 807 m²

Taxeringsvärde 38 400 000 kr

Riksbyggen 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	AB Hisscompaniet Skåne
Digital-TV	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Seths Antenn & Teknik AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 507 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 044 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 217 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 922 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 964 tkr (200 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1044 tkr (217 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden. Vilket den gör hos föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golvård	2016
Porttelefon och nödtelefon hiss	2016
Målning fasader	2016
Markytor	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Golvård	14
Torkskåp	9
Installationer: Cirkpump, Filterbyte, Fläktar	40
Målningsarbete	444

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Andersson	Ordförande	Stämman	2019
Andreas Pettersson	Vice ordförande	Stämman	2019
Ruth Wernolf Nyberg	Sekreterare	Stämman	2018
Lars Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Thomas Brcic	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Rosengren	Stämman	2019
Jan Wrede	Stämman	2018
Martin Dahlberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Krister Aronsson	Internrevisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Gunnar Swärd	Stämman

Valberedning

Vakant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9.

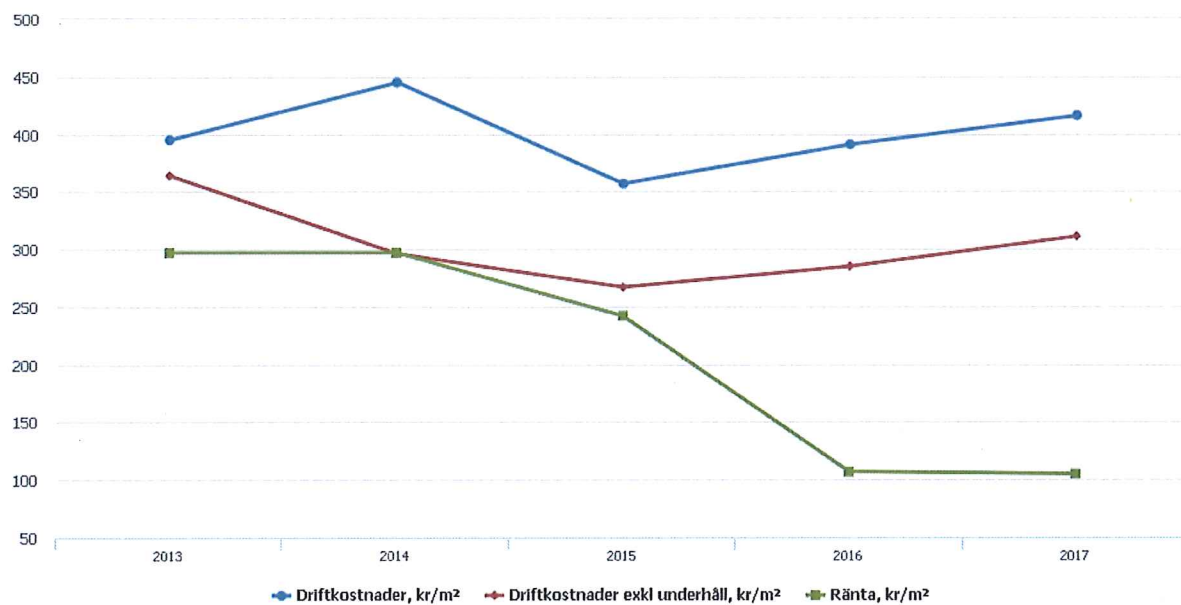
Årets avgående medlemmar uppgår till 10.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 606	4 566	4 504	4 429	4 350
Resultat efter finansiella poster	1 108	1 093	619	-122	312
Årets resultat	1 108	1 093	619	-122	312
Resultat exklusive avskrivningar	1 539	1 542	1 068	331	532
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	495	512	38	-706	-325
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	217	214	214	216	178
Balansomslutning	46 299	45 686	44 624	44 392	44 744
Soliditet %	18	18	16	15	15
Likviditet %	426	325	317	204	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	928	919	906	891	874
Driftkostnader, kr/m ²	416	391	357	445	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	311	285	267	296	364
Ränta, kr/m ²	105	107	242	297	297
Underhållsfond, kr/m ²	812	701	592	468	401
Lån, kr/m ²	7 510	7 598	7 631	7 669	7 707
Skuldkvot %	7,82	8,00	8,09	8,26	8,77

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 109 000	3 367 846	-1 333 591	1 093 461
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 093 461	-1 093 461
Reservering underhållsfond		1 044 000	-1 044 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-506 538	506 538	
Årets resultat				1 108 048
Vid årets slut	5 109 000	3 905 308	-777 592	1 108 048

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-240 130
Årets resultat	1 108 048
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 044 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	506 538
Summa	330 456

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	330 456
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 606 183	4 565 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 260	1 015
Summa rörelseintäkter		4 614 443	4 566 931
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 999 399	-1 879 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-523 360	-590 343
Personalkostnader	Not 6	-63 434	-56 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-430 579	-448 558
Summa rörelsekostnader		-3 016 772	-2 974 808
Rörelseresultat		1 597 671	1 592 123
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 728	7 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 587	8 358
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-506 938	-514 748
Summa finansiella poster		-489 624	-498 662
Resultat efter finansiella poster		1 108 048	1 093 461
Årets resultat		1 108 048	1 093 461

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 804 046	41 226 044
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	8 581
Summa materiella anläggningstillgångar		40 804 046	41 234 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		40 888 046	41 318 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	250	0
Övriga fordringar	Not 15	210 020	110 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	62 544	83 699
Summa kortfristiga fordringar		272 814	193 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 137 776	4 173 303
Summa kassa och bank		5 137 776	4 173 303
Summa omsättningstillgångar		5 410 590	4 367 084
Summa Tillgångar		46 298 636	45 685 709

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 109 000	5 109 000
Fond för yttre underhåll		3 905 308	3 367 846
Summa bundet eget kapital		9 014 308	8 476 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-777 592	-1 333 591
Årets resultat		1 108 048	1 093 461
Summa fritt eget kapital		330 456	-240 130
Summa eget kapital		9 344 764	8 236 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 601 035	36 101 035
Övriga långfristiga skulder	Not 19	82 932	82 932
Summa långfristiga skulder		35 683 967	36 183 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	421 000
Leverantörsskulder	Not 20	118 262	195 774
Övriga skulder	Not 21	42 280	41 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	609 363	606 333
Summa kortfristiga skulder		1 269 905	1 265 027
Summa Eget kapital och Skulder		46 298 636	45 685 709

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 459 944	4 415 853
Hyrer, garage	123 900	123 900
Hyrer, p-platser	26 386	26 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-859	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 188	-387
Summa nettoomsättning	4 606 183	4 565 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	6 720	0
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-47	100
Övriga rörelseintäkter	1 227	375
Summa övriga rörelseintäkter	8 260	1 015

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-506 538	-509 174
Reparationer	-88 145	-93 906
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 640	-73 010
Försäkringspremier	-44 724	-39 776
Kabel- och digital-TV	-144 339	-143 741
Återbäring från Riksbyggen	8 700	8 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 153	-5 847
Serviceavtal	-6 648	0
Obligatoriska besiktningar	-43 340	-27 433
Bevakningskostnader	-11 972	-11 520
Snö- och halkbekämpning	-28 308	-13 607
Drift och förbrukning, statuskontroller	-70 000	0
Förbrukningsinventarier	-7 395	-20 883
Fordons- och maskinkostnader	-2 887	-5 141
Vatten	-167 513	-150 546
Fastighetsel	-231 339	-224 274
Uppvärmning	-478 394	-502 940
Sophantering och återvinning	-88 341	-64 861
Förvaltningsarvode drift	-7 423	-1 375
Summa driftkostnader	-1 999 399	-1 879 433

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-487 500	-540 345
Arvode, yrkesrevisorer	-7 125	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-2 500	-3 419
Kreditupplysningar	-560	-1 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Representation	-385	-22 125
Kontorsmateriel	-5 267	-8 536
Telefon och porto	-3 717	-3 713
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 080
Övriga externa kostnader	-5 946	-700
Summa övriga externa kostnader	-523 360	-590 343

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-7 056
Styrelsearvoden	-29 000	-21 375
Sammanträdesarvoden	-19 800	-15 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-224
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-11 634	-9 068
Summa personalkostnader	-63 434	-56 473

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 998	-422 086
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 581	-8 581
Avskrivning Installationer	0	-17 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-430 579	-448 558

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 728	7 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 728	7 728

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 554	7 502
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	75
Övriga ränteintäkter	9	781
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 587	8 358

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-477 560	-478 174
Övriga räntekostnader	-498	0
Övriga finansiella kostnader	-28 881	-36 574
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-506 938	-514 748



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 923 724	59 923 724
Mark	1 550 000	1 550 000
Tillkommande utgifter	288 245	288 245
Markanläggning	35 000	35 000
	61 796 969	61 796 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 796 969	61 796 969

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-20 247 680	-19 825 594
Tillkommande utgifter	-288 245	-288 245
Markanläggningar	-35 000	-35 000
	- 20 570 925	- 20 148 839

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 998	-422 086
	- 421 998	- 422 086

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 20 992 923	- 20 570 925
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	40 804 046	41 226 044
Byggnader	39 254 046	39 676 044
Mark	1 550 000	1 550 000

Taxeringsvärden

Byggnader	30 000 000	30 000 000
Mark	8 400 000	8 400 000
Totalt taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner	200 987	200 987
Inventarier och verktyg	103 582	103 582
Installationer	89 447	89 447
	394 016	394 016
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	394 016	394 016

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	-200 987	-200 987
Inventarier och verktyg	-95 001	-86 420
Installationer	-89 447	-71 556
	- 385 435	- 358 963

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-8 581	-8 581
Installationer		-17 891
	- 8 581	- 26 472

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg		8 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 394 016	- 385 435

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	8 581
----------	--------------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	250	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	250	0

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	85 464	88 096
Skattekonto	124 556	21 987
Summa övriga fordringar	210 020	110 083

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 418	44 724
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 799
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 230	13 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	896	1 946
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 544	83 699

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	3 815 824	2 306 270
Transaktionskonto	1 317 953	1 863 033
Summa kassa och bank	5 137 776	4 173 303

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	36 101 035	36 522 035
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-421 000
Långfristig skuld vid årets slut	35 601 035	36 101 035

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88 %		23 228 190,00	0,00	261 000,00	22 967 190,00
SWEDBANK	2,44 %	2019-08-23	6 488 845,00	0,00	100 000,00	6 388 845,00
SWEDBANK	1,48%	2021-06-23	6 805 000,00	0,00	60 000,00	6 745 000,00
Summa			36 522 035,00	0,00	421 000,00	36 101 035,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 601 035 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	82 932	82 932
	82 932	82 932

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	90 452	195 774
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 810	0
Summa leverantörsskulder	90 452	195 774

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	41 920	41 920
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	42 280	41 920

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 636	7 916
Upplupna räntekostnader	46 839	47 428
Upplupna elkostnader	21 191	20 468
Upplupna vattenavgifter	0	26 085
Upplupna värmekostnader	63 992	64 442
Upplupna kostnader för renhållning	109	0
Upplupna revisionsarvoden	7 125	7 125
Upplupna styrelsearvoden	48 800	39 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 805	16 639
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 866	376 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	609 363	606 333

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	50 440 000	50 440 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Hässleholm 2018-05-08
Ort och datum

Ann Andersson
Ann Andersson

Andreas Pettersson
Andreas Pettersson

Ruth Wernolf Nyberg
Ruth Wernolf Nyberg

Lars Johansson
Lars Johansson

Thomas Brcic
Thomas Brcic

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2018.

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Krister Aronsson
Krister Aronsson
Förtroendevald revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Gäddastorp i Hässleholm

Org.nr 716406-4136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 16 maj 2018



Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 faktura på. 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 troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

