

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018-09-01.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat är 298 tkr lägre än föregående år p.g.a högre underhållskostnader. Räknar man bort underhållet och istället tar med avsättningen till underhållsfonden är årets resultat 133 tkr bättre. Detta beror till stor del på högre intäkter samt lägre tv-kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på det större underhållskostnaderna. Räntekostnaderna ligger något lägre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 426% till 484%.

I resultatet ingår avskrivningar med 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 240 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	24	18	56

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
35	43

Total tomtarea 25 815 m²

Årets taxeringsvärde 38 400 000 kr

Föregående års 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 Riksbyggens 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	AB Hisscompaniet Skåne
Digital-TV	Telenor

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 98 770 kr och planerat underhåll för 934 930 kr. 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 420 431 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 042 043 tkr (200 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1042 tkr (217 kr/m²). Efter den årliga kostnaden de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golvvård	2016 & 2017
Porttelefon och nödtelefon hiss	2016
Målning fasader	2016
Markytor	2016
Målningsarbete	2017
Torkskåp	2017
Installationer: Cirkpump, filterbyte, fläktar	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Golvvård	19 725 kr
Ytterbelysning	28 456 kr
Rengöring och behandling av tak	546 400 kr
Målning	264 500 kr
Vattenutkastare	3000 kr
Plåtarbete	58 750 kr
Filterbyte	9724 kr
Underhållsspolning tvättstugor	4 375 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Johansson	Ordförande	2019
Ruth Wernolf Nyberg	Sekreterare	2019
Gunnar Svärd	Vice ordförande	2019
Ida Jonasson	Ledamot	2020
Karin Norrgran	Ledamot	2020
Johan Hjærtquist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Wrede	Suppleant	2020
Johanna Rosengren,	Suppleant	2019
Ingela Ringdahl,	Suppleant	2019
Niclas Berg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Aronsson	Förtroendevald revisor	2019
Håkan Ekstrand Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorsuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Pettersson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen	2019

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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

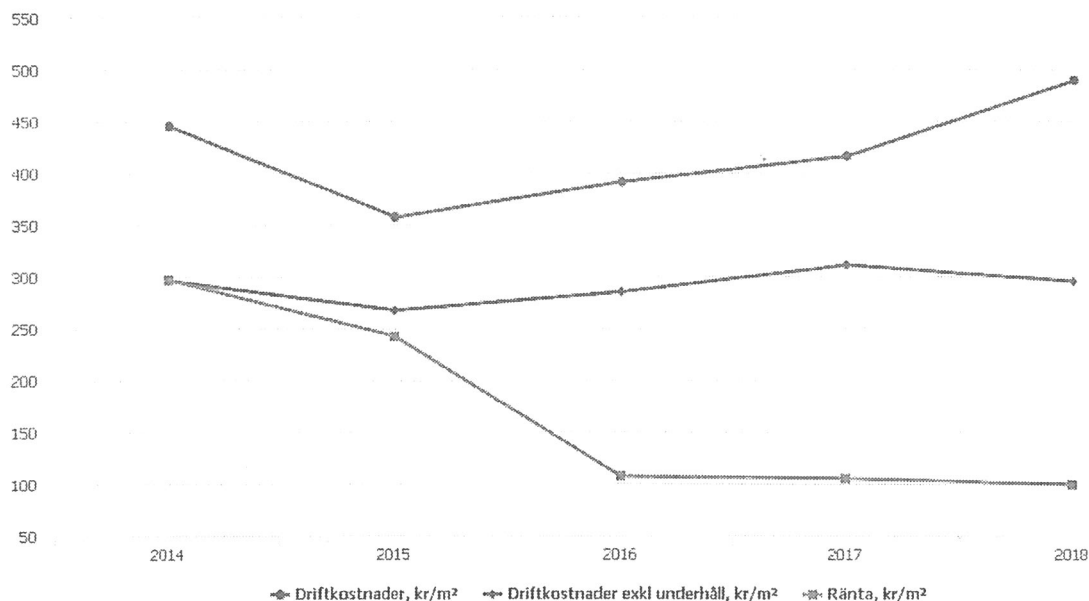
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 942 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 672	4 606	4 566	4 504	4 429
Resultat efter finansiella poster	810	1 108	1 093	619	-122
Årets resultat	810	1 108	1 093	619	-122
Resultat exklusive avskrivningar	1 240	1 539	1 542	1 068	331
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	198	495	512	38	-706
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	217	217	214	214	216
Balansomslutning	46 584	46 299	45 686	44 624	44 392
Soliditet %	22	18	18	16	15
Likviditet %	484	426	325	317	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	942	928	919	906	891
Driftkostnader, kr/m ²	489	416	391	357	445
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	311	285	267	296
Ränta, kr/m ²	99	105	107	242	297
Underhållsfond, kr/m ²	835	812	701	592	468
Lån, kr/m ²	7 406	7 510	7 598	7 631	7 669
Skuldkvot %	7,59	7,82	8,00	8,09	8,26



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.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 109 000	3 905 308	-777 592	1 108 048
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 108 048	-1 108 048
Reservering underhållsfond		1 042 000	-1 042 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-934 930	934 930	
Årets resultat				810 356
Vid årets slut	5 109 000	4 012 378	223 386	810 356

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	330 456
Årets resultat	810 356
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 042 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	934 930
Summa	1 033 742

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 033 742**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 672 389	4 606 183
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 159	8 260
Summa rörelseintäkter		4 690 548	4 614 443
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 351 045	-1 999 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 486	-523 360
Personalkostnader	Not 6	-64 105	-63 434
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-430 071	-430 579
Summa rörelsekostnader		-3 383 707	-3 016 772
Rörelseresultat		1 306 841	1 597 671
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 064	7 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 959	9 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-518 508	-506 938
Summa finansiella poster		-496 485	-489 624
Resultat efter finansiella poster		810 356	1 108 048
Årets resultat		810 356	1 108 048

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 382 048	40 804 046
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	88 802	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 470 850	40 804 046
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		40 554 850	40 888 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	250
Övriga fordringar	Not 15	308 716	210 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	69 484	62 544
Summa kortfristiga fordringar		378 200	272 814
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 650 907	5 137 776
Summa kassa och bank		5 650 907	5 137 776
Summa omsättningstillgångar		6 029 107	5 410 590
Summa tillgångar		46 583 957	46 298 636

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 109 000	5 109 000
Fond för yttre underhåll	4 012 378	3 905 308
Summa bundet eget kapital	9 121 378	9 014 308
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	223 386	-777 592
Årets resultat	810 356	1 108 048
Summa fritt eget kapital	1 033 742	330 456
Summa eget kapital	10 155 120	9 344 764
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 101 035
Övriga långfristiga skulder	Not 19	82 932
Summa långfristiga skulder	35 183 967	35 683 967
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	500 000
Leverantörsskulder	Not 20	260 511
Övriga skulder	Not 21	30 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	453 808
Summa kortfristiga skulder	1 244 870	1 269 905
Summa eget kapital och skulder	46 583 957	46 298 636

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. Ränta 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 526 904	4 459 944
Hyror, garage	123 300	123 900
Hyror, p-platser	26 350	26 386
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-963	-859
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 397	-3 188
Elavgifter	195	0
Summa nettoomsättning	4 672 389	4 606 183

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	150	0
Övriga ersättningar	9 988	6 720
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-47
Övriga rörelseintäkter	7 844	1 227
Summa övriga rörelseintäkter	18 159	8 260

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-934 930	-506 538
Reparationer	-98 770	-88 145
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 872	-73 640
Försäkringspremier	-46 961	-44 724
Kabel- och digital-TV	-52 920	-144 339
Återbäring från Riksbyggen	6 625	8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 581	-7 153
Serviceavtal	-16 020	-6 648
Obligatoriska besiktningar	-7 165	-43 340
Bevakningskostnader	-12 420	-11 972
Snö- och halkbekämpning	-39 351	-28 308
Statuskontroller	0	-70 000
Förbrukningsinventarier	-40 939	-7 395
Fordons- och maskinkostnader	-4 043	-2 887
Vatten	-154 349	-167 513
Fastighetsel	-244 064	-231 339
Uppvärmning	-500 710	-478 394
Sophantering och återvinning	-79 452	-88 341
Förvaltningsarvode drift	-34 124	-7 423
Summa driftkostnader	-2 351 045	-1 999 399

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-494 036	-487 500
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-9 294	-2 500
Kreditupplysningar	-1 615	-560
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 970	-6 720
Representation	-971	-385
Kontorsmateriel	-1 686	-5 267
Telefon och porto	-5 046	-3 717
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Övriga externa kostnader	-3 603	-5 946
Summa övriga externa kostnader	-538 486	-523 360

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-25 125	-29 000
Sammanträdesarvoden	-25 250	-19 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-10 730	-11 634
Summa personalkostnader	-64 105	-63 434

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 998	-421 998
Avskrivning Installationer	-8 073	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-8 581
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-430 071	-430 579

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 064	7 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 064	7 728



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 946	9 554
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	24
Övriga ränteintäkter	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 959	9 587

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-475 562	-477 560
Övriga räntekostnader	0	-498
Övriga finansiella kostnader	-42 946	-28 881
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-518 508	-506 938

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 669 678	-20 247 680
Tillkommande utgifter	-288 245	-288 245
Markanläggningar	-35 000	-35 000
	- 20 992 923	- 20 570 925

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 998	-421 998
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 21 414 921	- 20 992 923
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 382 048	40 804 046
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	38 832 048	39 254 046
Mark	1 550 000	1 550 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000
varav byggnader	30 000 000	30 000 000
varav mark	8 400 000	8 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	200 987	200 987
Inventarier och verktyg	103 582	103 582
Installationer	89 447	89 447
	394 016	394 016
Årets anskaffningar		
Installation	96 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 891	394 016
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-200 987	-200 987
Inventarier och verktyg	-103 582	-95 001
Installationer	-89 447	-89 447
	- 394 016	- 385 435
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-8 581
Installationer	-8 073	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 402 089	- 394 016
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 802	0
Varav		
Installationer	88 802	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	250

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	84 232	85 464
Skattekonto	224 484	124 556
Summa övriga fordringar	308 716	210 020

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 351	48 418
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 230	13 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	903	896
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 484	62 544

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	3 829 770	3 815 824
Transaktionskonto	1 817 137	1 317 953
Summa kassa och bank	5 650 907	5 137 776

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	35 601 035	36 101 035
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	35 101 035	35 601 035

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2019-03-28	22 967 190,00	0,00	340 000,00	17 127 190,00
SWEDBANK	2,44%	2019-08-23	6 388 845,00	0,00	100 000,00	6 288 845,00
SWEDBANK	1,48%	2021-06-23	6 745 000,00	0,00	60 000,00	6 685 000,00
Summa			36 101 035,00	0,00	500 000,00	35 601 035,00

*Senast kända räntesatser

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

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	82 932	82 932
	82 932	82 932

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	210 855	90 452
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 656	27 810
Summa leverantörsskulder	260 511	118 262

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 551	41 920
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	30 551	42 280

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 732	11 636
Upplupna räntekostnader	46 781	46 839
Upplupna elkostnader	23 256	21 191
Upplupna värmekostnader	67 864	63 992
Upplupna kostnader för renhållning	0	109
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 125
Upplupna styrelsearvoden	50 375	48 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	38 805
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 925	370 866
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453 808	609 363

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 440 000	50 440 000

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

Styrelsens underskrifter

Hässleholm 2019-04-02

Ort och datum

Lars Johansson

Lars Johansson

Ruth Wernolf Nyberg

Ruth Wernolf Nyberg

Gunnar Svärd

Gunnar Svärd

Ida Jonasson

Ida Jonasson

Karin Norrgran

Karin Norrgran

Johan Hjærtquist

Johan Hjærtquist

Min revisionsberättelse har lämnats 10 april 2019

Håkan Ekstrand

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Krister Aronsson

Krister Aronsson
Förtroendevald revisor



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 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2018 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

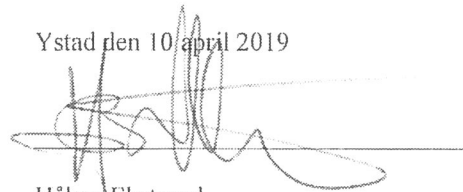
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 april 2019



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.