

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Gäddastorp i Hässleholm
Org nr: 716406-4136



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gäddastorp i
Hässleholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 420 542 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat är 224 tkr bättre än föregående år p.g.a lägre underhållskostnader. Räknar man bort underhållet och istället tar med avsättningen till underhållsfonden på de båda åren är årets resultat 489 tkr lägre än året innan. Detta beror till stor del på yttre skötsel, energideklaration, reparationer och högre fastighetsavgift..

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat beroende på högre räntor.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 484% till 571%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 475 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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 fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	14	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	35	
Antal p-platser	43	

Total tomtarea	25 815 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 807 m ²
Total bostadsarea	4 807 m ²

Årets taxeringsvärde	41 568 000 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 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

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 251 tkr och planerat underhåll för 196 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 1 042 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 217 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 214 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 207 tkr (78 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	Kommentar
Golvård	2016, 2017 & 2018	
Porttelefon och nödtelefon hiss	2016	
Målning fasader	2016	
Markytor	2016	
Målningsarbete	2017	
Torkskåp	2017	
Installationer: cirkpump, filterbyte, fläktar	2017	
Ytterbelysning	2018	
Rengöring och behandling av tak	2018	
Målning	2018	
Vattenutkastare	2018	
Plåtarbete	2018	
Filterbyte	2018	
Underhållsspolning tvättstugor	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	181 591
Markytor	14 209



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Norrgran	Ordförande	2020
Gunnar Svärd	Sekreterare	2021
Lars-Göran Johansson,	Vice ordförande	2021
Ida Jonasson	Ledamot	2020
Johan Hjærtquist	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ruth Wernolf Nyberg	Suppleant	2020
Jan Olsson	Suppleant	2021
Niclas Berg	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Aronsson	Förtroendevald revisor	2020
Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleant		
Eva Sivertsson		2020
Valberedning		
Styrelsen		2020

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

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

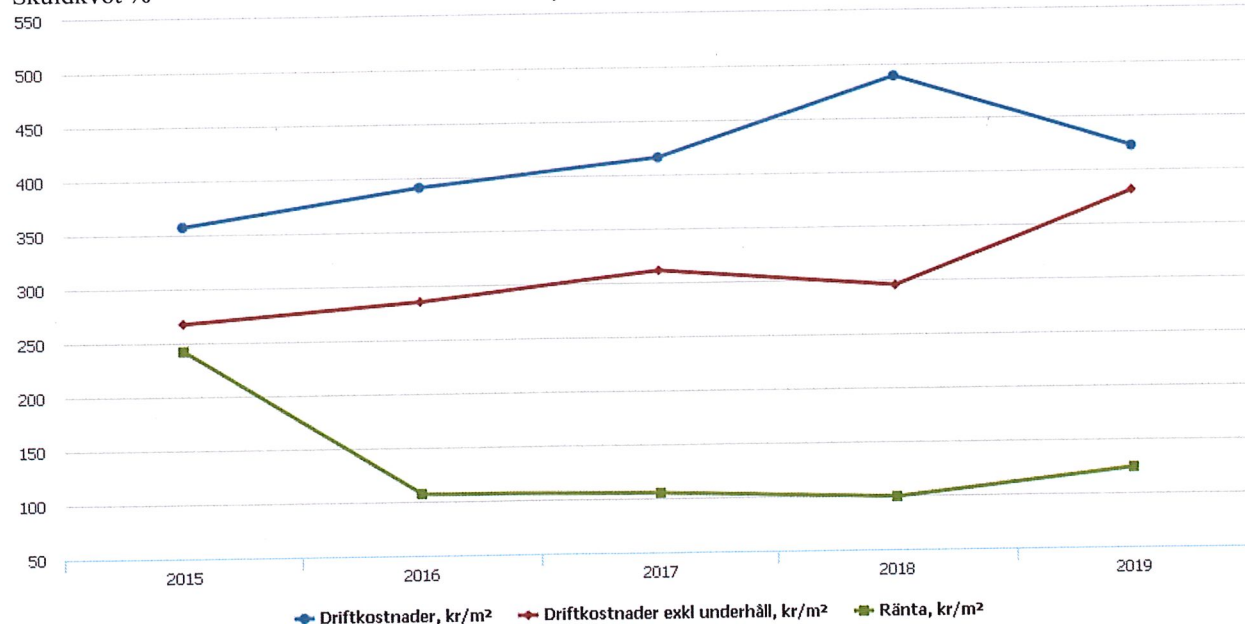
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 951 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 718	4 672	4 606	4 566	4 504
Resultat efter finansiella poster	1 034	810	1 108	1 093	619
Årets resultat	1 034	810	1 108	1 093	619
Resultat exklusive avskrivningar	1 489	1 240	1 539	1 542	1 068
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	445	198	495	512	38
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	217	217	217	214	214
Balansomslutning	47 097	46 584	46 299	45 686	44 624
Soliditet %	24	22	18	18	16
Likviditet %	577	484	426	325	317
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	951	942	928	919	906
Driftkostnader, kr/m ²	422	489	416	391	357
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	381	295	311	285	267
Ränta, kr/m ²	124	99	105	107	242
Underhållsfond, kr/m ²	1 011	835	812	701	592
Lån, kr/m ²	7 302	7 406	7 510	7 598	7 631

Skuldkvot %	7,42	7,59	7,82	8,00	8,09
-------------	------	------	------	------	------



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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser		Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 109 000		4 012 378	223 386	810 356
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				810 356	-810 356
Reservering underhållsfond			1 044 000	-1 044 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-195 800	195 800	
Årets resultat					1 034 055
Vid årets slut	5 109 000	0	0	4 860 578	185 542
					1 034 055

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 033 742
Årets resultat	1 034 055
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 044 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	195 800
Summa	1 219 596

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 219 596

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 717 608	4 672 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 336	18 159
Summa rörelseintäkter		4 731 944	4 690 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 027 371	-2 351 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 499	-538 486
Personalkostnader	Not 6	-70 755	-64 105
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-441 373	-430 071
Summa rörelsekostnader		-3 095 998	-3 383 707
Rörelseresultat		1 635 946	1 306 841
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 064	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 374	13 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-624 329	-518 508
Summa finansiella poster		-601 891	-496 485
Resultat efter finansiella poster		1 034 055	810 356
Årets resultat		1 034 055	810 356

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 029 477	40 382 048
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	88 802
Summa materiella anläggningstillgångar		40 029 477	40 470 850
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		40 113 477	40 554 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	393 492	308 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	72 936	69 484
Summa kortfristiga fordringar		466 488	378 200
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 517 327	5 650 907
Summa kassa och bank		6 517 327	5 650 907
Summa omsättningstillgångar		6 983 815	6 029 107
Summa tillgångar		47 097 292	46 583 957

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 109 000	5 109 000
Fond för yttre underhåll		4 860 578	4 012 378
Summa bundet eget kapital		9 969 578	9 121 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		185 542	223 386
Årets resultat		1 034 055	810 356
Summa fritt eget kapital		1 219 596	1 033 742
Summa eget kapital		11 189 175	10 155 120
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 601 035	35 101 035
Övriga långfristiga skulder	Not 19	82 932	82 932
Summa långfristiga skulder		34 683 967	35 183 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 20	81 572	260 511
Övriga skulder	Not 21	28 087	30 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	614 491	453 808
Summa kortfristiga skulder		1 224 150	1 244 870
Summa eget kapital och skulder		47 097 292	46 583 957

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 aviseras 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
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 572 186	4 526 904
Hyror, lokaler	750	0
Hyror, garage	122 782	123 300
Hyror, p-platser	26 500	26 350
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 971	-963
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 639	-3 397
Elavgifter	0	195
Summa nettoomsättning	4 717 608	4 672 389

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	0	150
Övriga ersättningar	9 078	9 988
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	5 258	7 844
Summa övriga rörelseintäkter	14 336	18 159

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-195 800	-934 930
Reparationer	-251 067	-98 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 792	-74 872
Försäkringspremier	-53 891	-46 961
Kabel- och digital-TV	-52 920	-52 920
Återbäring från Riksbyggen	6 000	6 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 389	-16 581
Serviceavtal	-19 974	-16 020
Obligatoriska besiktningar	-79 910	-7 165
Bevakningskostnader	-12 900	-12 420
Snö- och halkbekämpning	-27 176	-39 351
Förbrukningsinventarier	-41 099	-40 939
Fordons- och maskinkostnader	-3 219	-4 043
Vatten	-172 187	-154 349
Fastighetsel	-256 216	-244 064
Uppvärmning	-508 952	-500 710
Sophantering och återvinning	-81 294	-79 452
Förvaltningsarvode drift	-170 584	-34 124
Summa driftkostnader	-2 027 371	-2 351 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-505 914	-494 036
Arvode, yrkesrevisorer	-8 075	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 151	-9 294
Kreditupplysningar	-1 645	-1 615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 466	-9 970
Representation	0	-971
Kontorsmateriel	-5 763	-1 686
Telefon och porto	-11 175	-5 046
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-150	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Bankkostnader	-270	0
Övriga externa kostnader	-2 250	-3 603
Summa övriga externa kostnader	-556 499	-538 486

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-25 125	-25 125
Sammanträdesarvoden	-25 250	-25 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-6 650	0
Sociala kostnader	-10 730	-10 730
Summa personalkostnader	-70 755	-64 105

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 998	-421 998
Avskrivning Markanläggningar	0	-8 073
Avskrivning Markinventarier	-19 375	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-441 373	-430 071

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 064	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 064	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 374	13 946
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 374	13 959

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-595 239	-475 562
Övriga finansiella kostnader	-29 090	-42 946
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-624 329	-518 508

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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
Årets anskaffningar		
Markinventarier	96 875	
	96 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 893 844	61 796 969

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 091 676	-20 669 678
Tillkommande utgifter	-288 245	-288 245
Markanläggningar	-35 000	-35 000
	-21 414 921	-20 992 923

Årets avskrivningar

	-449 446	-430 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 864 367	-21 422 994

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	38 410 050	38 832 048
Mark	1 550 000	1 550 000
Markinventarier	69 427	

Taxeringsvärden

Bostäder	40 400 000	38 400 000
Totalt taxeringsvärde	41 568 000	38 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 485 000</i>	<i>30 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 083 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	304 569	304 569
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**

Inventarier och verktyg	-304 569	-304 569
Installationer	-89 447	-89 447
	-394 016	-394 016

Årets avskrivningar**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	70 312	84 232
Skattekonto	323 180	224 484
Summa övriga fordringar	393 492	308 716

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 238	55 351
Förutbetalad kabel-tv-avgift	13 440	0
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	0	13 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 258	903
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 936	69 484

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	4 000
Bankmedel	5 064 144	3 829 770
Transaktionskonto	1 453 184	1 817 137
Summa kassa och bank	6 517 327	5 650 907

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	35 101 035	35 601 035
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 601 035	35 101 035

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,47%	2020-06-28	17 127 190,00	-11 500 000,00	340 000,00	5 287 190,00
SWEDBANK	1,60%	2021-06-23	0,00	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	1,48%	2021-06-23	6 685 000,00	0,00	60 000,00	6 625 000,00
SWEDBANK	1,46%	2021-08-25	6 288 845,00	0,00	100 000,00	6 188 845,00
SWEDBANK	1,83%	2023-01-25	0,00	11 500 000,00	0,00	11 500 000,00
Summa			30 101 035,00	5 500 000,00	500 000,00	35 101 035,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 601 035 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	82 932	82 932
	82 932	82 932

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	81 572	210 855
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	49 656
Summa leverantörsskulder	81 572	260 511

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	27 367	30 551
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Summa övriga skulder	28 087	30 551

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 731	10 732
Upplupna räntekostnader	67 005	46 781
Upplupna driftskostnader	1 250	0
Upplupna elkostnader	22 762	23 256
Upplupna vattenavgifter	28 859	0
Upplupna värmekostnader	64 512	67 864
Upplupna kostnader för renhållning	123	0
Upplupna revisionsarvoden	11 075	7 875
Upplupna styrelsearvoden	50 375	50 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 040	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	481	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 278	243 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614 491	453 808

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 440 000	50 440 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Hässleholm 200429
Ört och datum

Karin Norrgran

Karin Norrgran

Gunnar Svärd

Gunnar Svärd

Johan Hjartquist

Johan Hjartquist

Lars Johansson

Lars Johansson

Ida Jonasson

Ida Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2020

Yrev AB

Håkan Ekstrand

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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

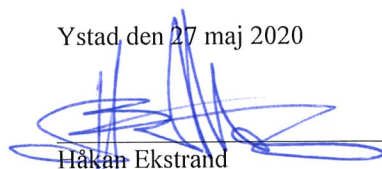
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 maj 2020



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.

Riksbyggen BRF Gäddastorp i Hässleholm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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

