

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Gäddastorp i Hässleholm
Org nr: 716406-4136



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоорdförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gäddastorp i
Hässleholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 2 094 tkr sämre än föregående år p.g.a högre underhållskostnader. Räknar man bort underhållet och istället tar med avsättningen till underhållsfonden på de båda åren är årets resultat 188 tkr lägre än året innan. Detta beror till stor del på nya brandvarnare, serviceavtal, och arvoden som inte var helt kostnadsförda 2019.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 571% till 26% beroende på ändrad redovisningsprincip.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 571% till 531%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -619 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	46	

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	41 568 000 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 197 tkr och planerat underhåll för 2 399 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 1 342 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 279 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 45 621 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 521 tkr (316 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 342 tkr (279 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	
Rengöring ventilation	2019	
Garagebelysning	2019	
Målning av två staket	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	172 222
Gemensamma utrymmen	1 361 011
Installationer	780 560
Huskropp utvändigt	85 688

Under 2020 har föreningen installerat porttelefon och passagesystem samt bytt låssystem. Man har även rensat takrännor, tvättat tak vid entréer och bytt stuprör och en del takpannor. Under slutet av året byggdes tvättstugorna om och nya maskiner installerades

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	2022
Gunnar Svärd	Sekreterare	2021
Lars-Göran Johansson,	Vice ordförande	2021
Ida Jonasson	Ledamot	2022
Daniel Klang	Ledamot	2022
Karolina Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Torstensson	Suppleant	2022
Markus Malmgren	Suppleant	2021
Carina Persson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Krister Aronsson	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Sivertsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2021
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Mattsson	Valberedning	2021
Anders Flink	Valberedning	2021

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 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

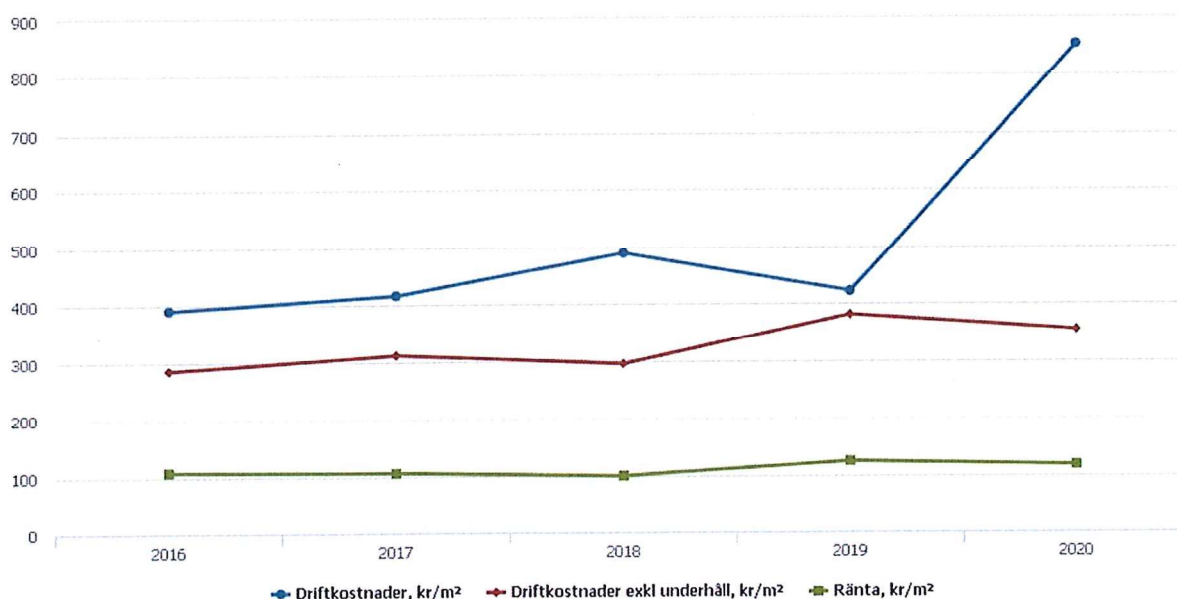
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 961 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 769	4 718	4 672	4 606	4 566
Resultat efter finansiella poster	-1 060	1 034	810	1 108	1 093
Årets resultat	-1 060	1 034	810	1 108	1 093
Resultat exklusive avskrivningar	-619	1 489	1 240	1 539	1 542
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 961	445	198	495	512
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	279	217	217	217	214
Balansomslutning	46 006	47 097	46 584	46 299	45 686
Soliditet %	22	24	22	18	18
Likviditet %	26	577	484	426	325
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	961	951	942	928	919
Driftkostnader, kr/m ²	854	422	489	416	391
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	381	295	311	285
Ränta, kr/m ²	117	124	99	105	107
Underhållsfond, kr/m ²	791	1 011	835	812	701
Lån, kr/m ²	7 198	7 302	7 406	7 510	7 598



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 109 000	0	0	4 860 578	185 542	1 034 055
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 034 055	-1 034 055
Reservering underhållsfond				1 342 000	-1 342 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 399 481	2 399 481	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 060 084
Vid årets slut	5 109 000	0	0	3 803 097	2 277 078	-1 060 084

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 219 596
Årets resultat	-1 060 084
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 342 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 399 481
Summa	1 216 994

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 216 994**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 768 799	4 717 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 584	14 336
Summa rörelseintäkter		4 778 382	4 731 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 102 990	-2 027 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 299	-556 499
Personalkostnader	Not 6	-119 413	-70 755
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-441 373	-441 373
Summa rörelsekostnader		-5 253 075	-3 095 998
Rörelseresultat		-474 693	1 635 946
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 132	14 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-600 524	-624 329
Summa finansiella poster		-585 391	-601 891
Resultat efter finansiella poster		-1 060 084	1 034 055
Årets resultat		-1 060 084	1 034 055

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 588 104	40 029 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 588 104	40 029 477
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		39 672 104	40 113 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	150	60
Övriga fordringar	Not 15	475 356	393 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	102 119	72 936
Summa kortfristiga fordringar		577 625	466 488
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 756 278	6 517 327
Summa kassa och bank		5 756 278	6 517 327
Summa omsättningstillgångar		6 333 903	6 983 815
Summa tillgångar		46 006 007	47 097 292

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 109 000	5 109 000	
Fond för yttre underhåll	3 803 097	4 860 578	
Summa bundet eget kapital	8 912 097	9 969 578	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 277 078	185 542	
Årets resultat	-1 060 084	1 034 055	
Summa fritt eget kapital	1 216 994	1 219 596	
Summa eget kapital	10 129 091	11 189 175	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 500 000	34 601 035
Övriga långfristiga skulder	Not 19	82 932	82 932
Summa långfristiga skulder	11 582 932	34 683 967	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23 101 035	500 000	
Leverantörsskulder	Not 20	598 058	81 572
Övriga skulder	Not 21	19 383	28 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	575 508	614 491
Summa kortfristiga skulder	24 293 984	1 224 150	
Summa eget kapital och skulder	46 006 007	47 097 292	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 617 864	4 572 186
Hyror, lokaler	1 800	750
Hyror, garage	122 400	122 782
Hyror, p-platser	30 100	26 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-2 971
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 900	-1 639
Elavgifter	335	0
Summa nettoomsättning	4 768 799	4 717 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	8 019	9 078
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	1 572	5 258
Summa övriga rörelseintäkter	9 584	14 336

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 399 481	-195 800
Reparationer	-197 316	-251 067
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 704	-88 792
Försäkringspremier	-55 238	-53 891
Kabel- och digital-TV	-53 760	-52 920
Återbäring från Riksbyggen	0	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 968	-17 389
Serviceavtal	-32 463	-19 974
Obligatoriska besiktningar	-47 733	-79 910
Bevakningskostnader	-13 500	-12 900
Snö- och halkbekämpning	-13 538	-27 176
Förbrukningsinventarier	-1 602	-41 099
Fordons- och maskinkostnader	-1 801	-3 219
Vatten	-161 892	-172 187
Fastighetsel	-233 947	-256 216
Uppvärmning	-494 200	-508 952
Sophantering och återvinning	-93 060	-81 294
Förvaltningsarvode drift	-167 787	-170 584
Summa driftskostnader	-4 102 990	-2 027 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-512 114	-505 914
Arvode, yrkesrevisor	-9 800	-8 075
Övriga förvaltningskostnader	-15 875	-7 151
Kreditupplysningar	-783	-1 645
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 936	-10 466
Kontorsmateriel	-15 824	-5 763
Telefon och porto	-20 267	-11 175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-150
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Bankkostnader	-1 060	-270
Övriga externa kostnader	0	-2 250
Summa övriga externa kostnader	-589 299	-556 499

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-38 250	-25 125
Sammanträdesarvoden	-41 950	-25 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 125	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 678	0
Övriga personalkostnader	-4 450	-6 650
Sociala kostnader	-17 961	-10 730
Summa personalkostnader	-119 413	-70 755

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 998	-421 998
Avskrivning Markinventarier	-19 375	-19 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-441 373	-441 373

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 132	14 374
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 132	14 374

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-563 848	-595 239
Övriga räntekostnader	-27	0
Övriga finansiella kostnader	-36 649	-29 090
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-600 524	-624 329

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Markinventarier	96 875	
	61 893 844	61 796 969
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	96 875
	0	96 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 893 844	61 893 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 513 674	-21 091 676
Tillkommande utgifter	-288 245	-288 245
Markanläggningar	-35 000	-35 000
Markinventarier	-27 448	
	-21 864 367	-21 414 921
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-421 998	-421 998
Årets avskrivning markinventarier	-19 375	-27 448
	-441 373	-449 446
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 305 740	-21 864 367
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 588 104	40 029 477
Varav		
Byggnader	37 988 052	38 410 050
Mark	1 550 000	1 550 000
Markanläggningar	0	
Markinventarier	50 052	69 427
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	1 168 000	1 168 000
Totalt taxeringsvärde	41 568 000	41 568 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 485 000</i>	<i>32 485 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 083 000</i>	<i>9 083 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	0
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
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	150	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	150	60

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	67 400	70 312
Skattekonto	407 956	323 180
Summa övriga fordringar	475 356	393 492

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 248	55 238
Förutbetalda driftkostnader	4 258	0
Förutbetald vattenkostnad	14 202	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 440	13 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 971	4 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 119	72 936

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 070 174	5 064 144
Transaktionskonto	686 104	1 453 184
Summa kassa och bank	5 756 278	6 517 327

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	34 601 035	35 101 035
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 101 035	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 500 000	34 601 035

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2021-03-28	5 287 190,00	0,00	340 000,00	4 947 190,00
SWEDBANK	1,60%	2021-06-23	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	1,48%	2021-06-23	6 625 000,00	0,00	60 000,00	6 565 000,00
SWEDBANK	1,46%	2021-08-25	6 188 845,00	0,00	100 000,00	6 088 845,00
SWEDBANK	1,83%	2023-01-25	11 500 000,00	0,00	0,00	11 500 000,00
Summa			35 101 035,00	0,00	500 000,00	34 601 035,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår är det villkorsändringsdag för lån på totalt 23 101 035 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 500 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2021. Dessa skall redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	82 932	82 932
	82 932	82 932

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	226 357	81 572
Ej reskontraförda leverantörsskulder	371 700	0
Summa leverantörsskulder	598 058	81 572

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	22 906	27 367
Skuld sociala avgifter och skatter	2 842	0
Avräkning hyror och avgifter	-6 365	720
Summa övriga skulder	19 383	28 087

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 281	10 731
Upplupna räntekostnader	66 704	67 005
Upplupna driftskostnader	0	1 250
Upplupna elkostnader	20 691	22 762
Upplupna vattenavgifter	0	28 859
Upplupna värmekostnader	0	64 512
Upplupna kostnader för renhållning	448	123
Upplupna revisionsarvoden	10 000	11 075
Upplupna styrelsearvoden	73 950	50 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 237	14 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 197	343 278
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 508	614 491

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 440 000	50 440 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Hässleholm 2021-03-16

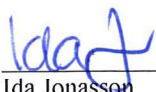
Ort och datum



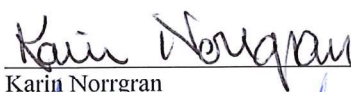
Gunnar Svärd



Lars-Göran Johansson



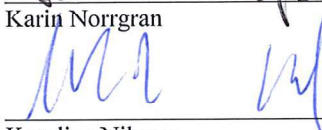
Ida Jonasson



Karin Norrgran



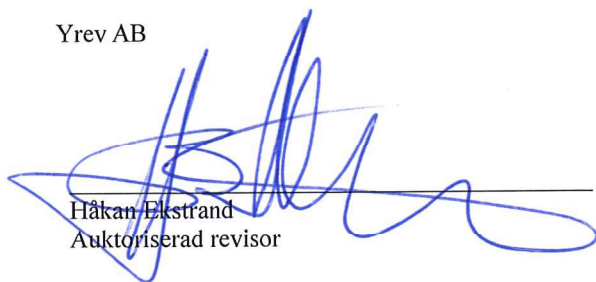
Daniel Klang



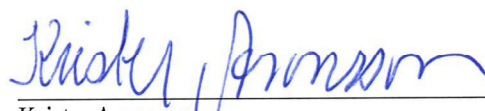
Karolina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2021

Yrev AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 9 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Granskningsprogram för föreningsrevisor i Bostadsrättsförening

Föreningens namn:

BRF Gäddastorp

Räkenskapsår:

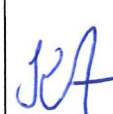
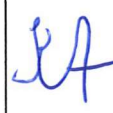
2020

Namn föreningsrevisor:

Krister Aronsson

Datum för underteckande:

2021-04-05

Granskningsmoment	Ev kommentarer/noteringar	Sign
1 Leverantörsfakturor Gör stickprovskontroll bland föreningens leverantörsfakturor och kontrollera: 1/ Är de adresserade till föreningen? 2/ Att inköpet/kostnaden verkar rimlig för föreningen 3/ Att det som köpts in också levererats till föreningen	Jag har gått igenom merparten av fakturorna, och jag hittar inga tveksamheter, varken när det gäller adresseringen, kostnaderna eller vad som levererats.	
2 Protokoll Läs igenom samtliga styrelseprotokoll. Följ gärna upp att viktiga beslut genomförts. Jämför (mot fakturorna) att större åtgärder/viktigare beslut hållit sig inom givna kostnadsramar.	Viktiga beslut, såsom renovering av tvättstugorna och byte av låssystem har genomförts under året. Kostnadsramarna i form av antagna offerter har med mindre avvikelser hållits. Styrelseprotokollen är generellt sett bra. Det man skulle kunna önska är en större tydlighet vad som är beslut, respektive information, så man tydligt kan se vad som beslutats vid sammanträdena, och vad som bara är informationsärenden.	
3 Underhållsplan Gör - inom rimliga gränser - uppskattning av att föreningen utför det underhåll som behövs för bevarandet av fastigheten. Föreningens underhållsplan finns som stöd vid arbetet.	Under året har styrelsen avsatt samma belopp till underhållsfonden, som "den eviga kostnaden" är beräknad till i underhållsplanen. Det är en klok modell. Underhållskostnaderna för 2020 ligger på en betydligt högre nivå än avsättningen till underhållsfonden, vilket i sig inte är oroväckande, eftersom underhållskostnaderna med nödvändighet skiftar från år till år. Min bedömning är att underhållet av fastigheterna sköts på ett föredömligt sätt.	
4 Budget Finns det några stora avvikelser mot den planerade ekonomin? I så fall: varför? (Budgeten är inlagd på kundwebben och det går att jämföra kontinuerligt).	Avvikelser finns, men de är inte alarmerande. "Personalkostnaderna" har ökat en hel del i förhållande till budget, och orsaken är att styrelsen ökat i antal. Från fyra till sju ledamöter, vilket är positivt. "Övriga kostnader" har ökat en del, bland annat beroende på inköp av en skrivare till styrelsen.	

OBS! Granskningen tar sikte på stickprov ur räkenskaperna. Om du vid genomförandet av ditt uppdrag noterat något som du anser verkar oklart - notera ovan och låt den kvalificerade revisorn göra en ytterligare granskning. Det förväntas inte att du gör egna omfattande utredningar, men du ska påpeka det du anser förtjänar extra uppmärksamhet.

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

