

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Hässleholmshus 3
Org nr: 737000-2706



Dagordning vid ordinarie stämma 2020-02-11

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande 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	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hässleholmshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-29.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll, Räntekostnaderna har minskat, till stor del p.g.a. av ett omsatt lån

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 471 tkr p.g.a. av att underhållskostnaderna och reparationskostnaderna är lägre i budgeten.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 181% till 42%. Huvudsakligen beror det på en ny tolkning av bokföringsreglerna där även lån som ska omsättas under kommande räkenskapsår räknas som kortfristig skuld. Styrelsens mål är att fortsätta bygga likviditet för att finansiera fortsatt gott underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 790 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Lodjuret 7, 8 och 9 i Hässleholms Kommun. På fastigheterna finns 88 lägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Norregatan 7, 9, 11, 13, 15 och Bergatan 7 samt Tränggatan 10 i Hässleholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	56	
3 rum och kök	11	
4 rum och kök	5	
5 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	18	
Antal p-platser	17	

Total tomtarea 7 633 m²

Bostäder bostadsrätt 4 829 m²

Total bostadsarea 4 829 m²

Lokaler bostadsrätt 355 m²

Total lokalarea 355 m²

Årets taxeringsvärde 34 843 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 31 319 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,52 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fasab	Fastighetsskötsel
Com Hem	Digitala tjänster



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 150 tkr och planerat underhåll för 219 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 350 tkr per år för de närmaste 10 åren. I budgeten för verksamhetsåret har en avsättning till yttre underhåll varit 575 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	45 000 kr
Huskropp utvändigt	124 375 kr
Markytor	49 648 kr

Under året har föreningen rustat upp lekplatsen på Tränggatan samt genomfört en fasadrenovering på 1 burspråk.

2017 Renovering av föreningens fasader.

2017 Bytt från enkelpump till dubbelpump.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Uno Carlsson	Ordförande	2018/2019
Jan Gustafsson	Sekreterare	2019/2020
Carl-Michael Jönsson	Ledamot	2019/2020
Katarina Martinsson	Ledamot	2019/2020
Johan Hjærtquist	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Mattsson	Suppleant	2018/2019
Kajsa Wall	Suppleant	2019/2020
Niclas Berg	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Kjell-Åke Ericsson	Förtroendevald revisor
Håkan Ekstrand Yrev AB	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Frödeberg Johansson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

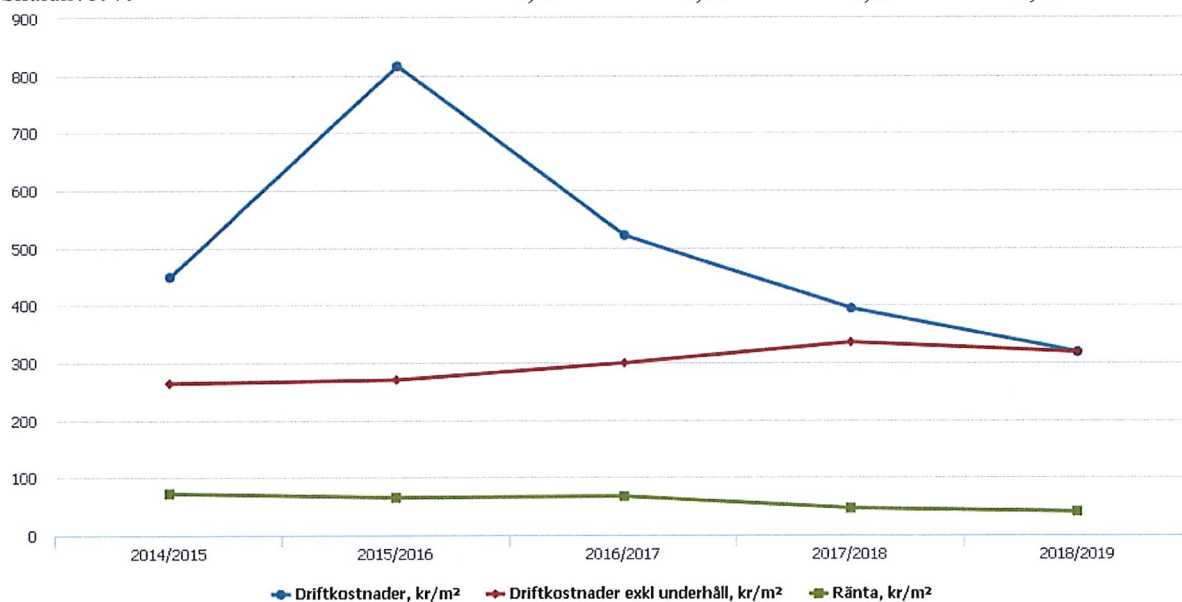
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 147	3 107	3 097	2 982	2 995
Resultat efter finansiella poster	519	237	-498	-2 445	-390
Årets resultat	519	237	-498	-2 445	-390
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	111	111	64	55
Balansomslutning	16 141	15 787	15 955	18 222	16 699
Soliditet %	5	1	0	3	17
Likviditet %	43	181	157	145	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	623	621	599	600
Driftkostnader, kr/m ²	318	394	521	816	449
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	335	299	270	264
Ränta, kr/m ²	40	46	67	65	72
Underhållsfond, kr/m ²	121	52	0	0	221
Lån, kr/m ²	2 830	2 894	2 958	2 850	2 399
Skuldkvot %	4,49	4,66	4,79	5,08	4,26



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	120 030	268 851	-417 718	237 349
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		225 000	-225 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			237 349	-237 349
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-219 023	219 023	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				519 336
Vid årets slut	120 030	624 828	-536 346	519 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-180 369
Årets resultat	519 336
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Förslag extra avsättning till underhåll	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 023
Summa	-17 010

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 17 010**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 146 755	3 106 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 783	113 072
Summa rörelseintäkter		3 265 538	3 220 031
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 867 149	-2 045 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 491	-265 470
Personalkostnader	Not 6	-120 187	-156 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-270 399	-270 399
Summa rörelsekostnader		-2 542 226	-2 737 689
Rörelseresultat		723 312	482 342
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 672	12 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	383	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-217 031	-257 848
Summa finansiella poster		-203 976	-244 993
Resultat efter finansiella poster		519 336	237 349
Årets resultat		519 336	237 349

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 707 879	13 963 513
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	38 946	53 711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 746 825	14 017 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 000	132 000
Summa anläggningstillgångar		13 878 825	14 149 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-2 752	9 903
Övriga fordringar	Not 16	460 610	310 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	46 904	150 673
Summa kortfristiga fordringar		504 762	471 276
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 757 117	1 166 015
Summa kassa och bank		1 757 117	1 166 015
Summa omsättningstillgångar		2 261 879	1 637 292
Summa tillgångar		16 140 704	15 786 516

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 030	120 030
Fond för yttre underhåll		624 828	268 851
Summa bundet eget kapital		744 858	388 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-536 346	-417 718
Årets resultat		519 336	237 349
Summa fritt eget kapital		-17 010	-180 369
Summa eget kapital		727 848	208 512
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 045 547	14 672 258
Summa långfristiga skulder		10 045 547	14 672 258
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 626 711	330 536
Leverantörsskulder	Not 20	124 947	46 619
Övriga skulder	Not 21	115 106	109 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	500 545	418 663
Summa kortfristiga skulder		5 367 309	905 746
Summa eget kapital och skulder		16 140 704	15 786 516

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
Ombyggnad	Linjär	100
Ombyggnad tak	Linjär	50
Ombyggnad balkonger	Linjär	20
Standardförb. säkerhetsdörrar	Linjär	40
Installation porttelefon	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 049 996	3 009 780
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 505	-7 505
Hyrer, lokaler	47 804	47 804
Hyrer, garage	44 640	44 830
Hyrer, p-platser	12 300	12 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-480	-60
Summa nettoomsättning	3 146 755	3 106 959

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	95 040	95 040
Övriga ersättningar	18 347	15 556
Fakturerade kostnader	2 205	2 475
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	3 188	0
Summa övriga rörelseintäkter	118 783	113 072

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-219 023	-306 149
Reparationer	-150 048	-160 374
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 630	-103 190
Försäkringspremier	-55 969	-50 146
Kabel- och digital-TV	-50 691	-49 592
Återbäring från Riksbyggen	2 600	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 915	-8 125
Serviceavtal	-11 442	-103 459
Sotning	0	-4 225
Bevakningskostnader	-900	-675
Snö- och halkbekämpning	-9 054	-17 021
Förbrukningsinventarier	-3 204	-3 709
Vatten	-191 316	-223 761
Fastighetsel	-111 933	-99 669
Uppvärmning	-635 361	-621 164
Sophantering och återvinning	-113 115	-113 273
Förvaltningsarvode drift	-197 148	-182 472
Summa driftkostnader	-1 867 149	-2 045 004

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-182 921	-176 695
Arvode, yrkesrevisorer	-8 798	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-3 451	-4 824
Kreditupplysningar	-9 252	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 272	-15 556
Representation	-257	-164
Kontorsmateriel	-16 223	-7 535
Telefon och porto	-30 484	-31 763
Medlems- och föreningsavgifter	-5 720	-14 608
Serviceavgifter	-6 813	0
Övriga externa kostnader	-4 300	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-284 491	-265 470

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-88 583	-83 463
Styrelsearvoden	-19 500	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-30 000
Sociala kostnader	-10 604	-23 854
Summa personalkostnader	-120 187	-156 817

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-255 634	-255 634
Avskrivning Installationer	-14 765	-14 765
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-270 399	-270 399

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 672	12 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 672	12 672

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	383	183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	383	183

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-209 660	-239 924
Övriga räntekostnader	-86	-63
Övriga finansiella kostnader	-7 285	-17 861
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-217 031	-257 848

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 153 356	2 153 356
Mark	739 910	739 910
Standardförbättringar ombyggnader	17 297 976	17 297 976
	20 191 242	20 191 242
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 191 242	20 191 242

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 153 356	-2 153 356
Standardförbättringar ombyggnader	-3 818 739	-3 563 105
	- 5 972 095	- 5 716 461

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar ombyggnader	-255 634	-255 634
	- 255 634	- 255 634

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 6 227 729	- 5 972 095
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 223 603	13 479 237
-------------------	-------------------

Varav

Standardförbättringar ombyggnader	13 223 603	13 479 237
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	33 400 000	30 000 000
Lokaler	1 443 000	1 319 000

Totalt taxeringsvärde

34 843 000	31 319 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>25 319 000</i>	<i>21 968 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>9 524 000</i>	<i>9 351 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	189 045	189 045
Installationer	194 726	194 726
	383 771	383 771
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-189 045	-189 045
Installationer	-126 250	-111 485
	- 315 295	- 300 530
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 765	-14 765
	- 14 765	- 14 765
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-141 015	-125 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 330 060	- 315 295
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 711	68 476
Varav		
Installationer	53 711	68 476

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	132 000	132 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 752	9 903
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 752	9 903

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	127 865	139 305
Skattekonto	332 745	171 395
Summa övriga fordringar	460 610	310 700

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 492	16 985
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 443	14 844
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 252	4 161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 717	114 683
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 904	150 673

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	1 756 117	1 165 015
Summa kassa och bank	1 757 117	1 166 015

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	14 672 258	15 002 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 536	-330 536
Nästa års omsättning av amortering exkl amortering	-4 296 175	-330 536
Långfristig skuld vid årets slut	10 045 547	14 672 258

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,35%	2019-12-27	810 000,00	0,00	0,00	810 000,00
SWEDBANK	1,25%	2020-03-28	3 268 000,00	0,00	76 000,00	3 192 000,00
SWEDBANK	1,53%	2021-01-25	6 556 749,00	0,00	70 000,00	6 486 749,00
SWEDBANK	1,48%	2021-06-23	3 697 870,00	0,00	34 536,00	3 663 334,00
SWEDBANK	1,43%	2022-05-28	670 175,00	0,00	150 000,00	520 175,00
Summa			15 002 794,00	0,00	330 536,00	14 672 258,00

*Senast kända räntesatser

Av den kortfristiga delen av skulden avser 330 536 kr amortering under nästa räkenskapsår och 4 296 175 kr lån för omförhandling. Beräknad amortering de kommande 5 åren är 330 536 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	73 234	42 827
Ej reskontraförda leverantörsskulder	51 713	3 792
Summa leverantörsskulder	124 947	46 619

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	111 098	107 584
Skuld sociala avgifter och skatter	2 179	2 344
Clearing	1 829	0
Summa övriga skulder	115 106	109 928

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	24 937	22 563
Upplupna sociala avgifter	0	9 602
Upplupna räntekostnader	21 543	20 002
Upplupna elkostnader	5 047	4 953
Upplupna vattenavgifter	17 257	18 468
Upplupna värmekostnader	33 258	29 626
Upplupna revisionsarvoden	10 298	7 875
Upplupna styrelsearvoden	19 500	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 875	32 880
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 830	253 195
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500 545	418 663

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	15 762 500	15 762 500

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 20191209
Ort och datum

Uno Carlsson
Uno Carlsson

Jan Gustafsson
Jan Gustafsson

Carl-Michael Jönsson
Carl-Michael Jönsson

Katarina Martinsson
Katarina Martinsson

Johan Hjærtquist
Johan Hjærtquist

Håkan Ekstrand, Yrev AB
2020-01-16
Håkan Ekstrand, Yrev AB

Kjell Åke Ericsson
Kjell-Åke Ericsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hässleholmshus nr 3

Org.nr 737000-2706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hässleholmshus nr 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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 Brf Hässleholmshus nr 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

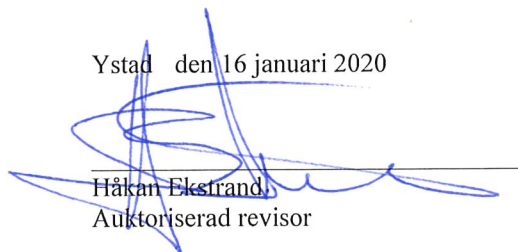
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 16 januari 2020



Håkan Ekstrand,
Auktoriserad revisor

