

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Röret

Org nr 743000-0179

1 januari - 31 december

2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Röret får härmed avgiva följande berättelse för verksamhetsåret 2019.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande: Roger Nilsson

V.ordförande: Erik Berg

Sekreterare: Irene Stende

Ledamot: Marie Nilsson

Ledamot: Gerd Haug

Suppleanter: Jonas Hallberg

Anita Gunhammar

Lars Malmström

Ulrika Ehrenstråle

Richard Bengtsson

Revisor: Bertil Toreson, auktoriserad

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Kulla-EI HB har installerat belysning, utfört felsökning och reparation samt levererat el-material till en totalkostnad av 17.473 kronor.

Kullabygdens VVS AB har åtgärdat läckage i radiatorer, levererat radiatorer, bytat värmeventiler och utfört div. vvs-arbete till en totalkostnad av 301.626 kronor.

HA Bygg AB har utfört arbete i samband med vattenskada och takläcka till en totalkostnad av 134.173 kronor.

Strands Maskin AB har levererat och installerat torktumlare till en totalkostnad av 92.000 kronor.

Föreningen har en fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa.

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare och en extern ordförande.

Vi hade 14 stycken överlåtelse under 2019.

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Röret i Höganäs kommun
får härmed avlämna årsredovisning för 2019.01.01 - 2019.12.31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Finngården 1, Grenen 1, Höganäs kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Roger Nilsson	Ordförande (extern, tillika kassör)
Erik Berg	Ledamot/vice ordförande
Irene Stende	Sekreterare
Marie Nilsson	Ledamot
Gerd Haug	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anita Gunhammar
Ulrika Ehrenstråle
Richard Bengtsson
Jonas Hallberg
Lars-Erik Malmström

Ordinarie revisor

Bertil Toreson

Valberedning

Mats Wällstedt

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av Roger Nilsson och Erik Berg i förening. Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Finngården 1, Grenen 1 i Höganäs, innehållande 111 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 10 lokaler för uthyrning. Totalareal 19 937 kvm, bostadsrätter 6 495, lokaler 320. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Föreningen har under året haft 11 protokollförda möten. Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Handwritten mark

Flerårsöversikt

	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31	2016.01.01- 2016.12.31
Nettoomsättning	4 667 761	4 668 555	4 661 550	4 660 141
Resultat efter finansiella poster	408 229	779 789	-268 177	193 757
Balansomslutning	20 365 448	20 487 119	20 208 957	21 176 424
Soliditet	25,5%	23,4%	20,0%	20,4%

Förändring i eget kapital	<i>Grundavgifter</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	116 157	213 877	4 468 460
<i>Disposition enligt föreningsstämma</i>			
Till inre fond avsättes			-22 033
Till reservfond avsättes		1 665	-1 665
Årets resultat			408 229
	116 157	215 542	4 852 991

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat fördelas:

Årets resultat	408 229
Till reservfonden, 0,05% på andelsvärdet	1 665
Till fonden för förnyelse, 0,3% på andelsvärdet + 108:- per lägenhet	22 033
	-23 698
Att avräknas mot dispositionsfonden	384 531
som då uppgår till	4 829 293

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

nt

Resultaträkning

	Not	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter/hyresintäkter		4 667 761	4 668 555
Övrig intäkt		5 000	253 644
Summa		4 672 761	4 922 199
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnad	2	-2 514 049	-2 449 236
Övriga externa kostnader	3	-130 171	-134 104
Personalkostnader	4	-706 242	-666 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 066	-769 191
Summa		-4 102 528	-4 018 533
Rörelseresultat		570 233	903 666
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 004	-123 877
Summa		-162 004	-123 877
Resultat efter finansiella poster		408 229	779 789
Resultat före skatt		408 229	779 789
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		408 229	779 789

NA

Balansräkning

	Not	2019.12.31	2018.12.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6-11	15 839 875	16 479 550
Inventarier, installationer	5,12	396 222	393 613
		<u>16 236 097</u>	<u>16 873 163</u>
Summa anläggningstillgångar		16 236 097	16 873 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		13 803	273 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>127 578</u>	<u>129 093</u>
		141 381	402 591
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 987 970</u>	<u>3 211 365</u>
		3 987 970	3 211 365
Summa omsättningstillgångar		4 129 351	3 613 956
Summa tillgångar		20 365 448	20 487 119

nt

Balansräkning

	Not	2019.12.31	2018.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		116 157	116 157
Reservfond		215 542	213 877
		<u>331 699</u>	<u>330 034</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		4 444 762	3 688 671
Årets resultat		408 229	779 789
		<u>4 852 991</u>	<u>4 468 460</u>
Summa eget kapital		5 184 690	4 798 494
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13-15	13 579 408	14 021 360
		<u>13 579 408</u>	<u>14 021 360</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	13-14	442 000	442 000
Leverantörsskulder		121 770	227 731
Aktuell skatteskuld		188 477	158 991
Övriga skulder		295 078	300 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 025	538 518
		<u>1 601 350</u>	<u>1 667 265</u>
Summa eget kapital och skulder		20 365 448	20 487 119

nd

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade livslängden. Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	75 år
Markanläggning	20-40 år
Fönsterinvestering	40 år
Relininginvestering	33 år
Inventarier	5 år
Fjärrvärmeinstallation	10 år
Balkonginvestering	40 år
Porttelefon	10 år

nt

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Fastighetskostnader	2019	2018
Vatten	155 124	165 534
Bränsle, belysning	965 572	991 416
Renhållning	89 049	86 050
Reparation och underhåll fastighet	843 520	795 053
Försäkringspremie	108 279	105 129
Kabel TV	78 630	76 989
Fastighetsskatt	169 037	147 700
Övriga driftskostnader	40 418	39 397
Trädgårdskostnader	64 420	41 968
Summa	2 514 049	2 449 236
 Not 3 Övriga externa kostnader		
Förvaltningskostnader	115 137	121 526
Verktyg mm	15 034	12 578
Summa	130 171	134 104
 Not 4 Personalkostnader		
Löner och styrelsearvoden	522 398	489 565
Pensionskostnader	23 398	23 987
Sociala avgifter	160 446	152 450
Summa	706 242	666 002
 Antal anställda	2	2

11

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Inventarier

	2019.12.31	2018.12.31
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	702 021	641 517
Årets anskaffningar	115 000	122 110
Utrangering	-36 994	-61 606
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	780 027	702 021
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -550 443	 -562 997
Årets avskrivning	-72 052	-49 052
Utrangering	36 994	61 606
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-585 501	-550 443
Utgående redovisat värde	194 526	151 578

Not 6 Byggnader och mark

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	3 932 461	3 932 461
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	3 932 461	3 932 461
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -2 772 903	 -2 722 903
Årets avskrivning	-50 000	-50 000
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 822 903	-2 772 903
Utgående redovisat värde	1 109 558	1 159 558

Not 7 Markanläggning

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	176 000	176 000
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	176 000	176 000
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -66 350	 -60 800
Årets avskrivning	-5 550	-5 550
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-71 900	-66 350
Utgående redovisat värde	104 100	109 650

m-

Not 8 Fönsterinvestering	2019.12.31	2018.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	2 908 750	2 908 750
<i>Årets anskaffningar</i>	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	2 908 750	2 908 750
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 890 693	-1 817 974
<i>Årets avskrivning</i>	-72 719	-72 719
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-1 963 412	-1 890 693
Utgående redovisat värde	945 338	1 018 057
Not 9 Relininginvestering		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	7 966 717	7 966 717
<i>Årets anskaffningar</i>	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	7 966 717	7 966 717
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 414 150	-2 172 735
<i>Årets avskrivning</i>	-241 415	-241 415
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 655 565	-2 414 150
Utgående redovisat värde	5 311 152	5 552 567
Not 10 Fjärrvärmeinstallation		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	401 250	401 250
<i>Årets anskaffningar</i>	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	401 250	401 250
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-401 250	-361 125
<i>Årets avskrivning</i>	0	-40 125
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-401 250	-401 250
Utgående redovisat värde	0	0
Not 11 Balkonginvestering		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	10 799 646	10 799 646
<i>Årets anskaffningar</i>	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	10 799 646	10 799 646
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 159 928	-1 889 937
<i>Årets avskrivning</i>	-269 991	-269 991
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 429 919	-2 159 928
Utgående redovisat värde	8 369 727	8 639 718

Not 12 Porttelefoner

	2019.12.31	2018.12.31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>	403 391	403 391
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	403 391	403 391
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>	 -161 356	 -121 017
Årets avskrivning	-40 339	-40 339
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-201 695	-161 356
Utgående redovisat värde	201 696	242 035

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts

Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000
------------------------	------------	------------

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

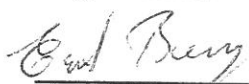
Långfristig skuld	13 579 408	14 021 360
Kortfristig skuld	442 000	442 000
	14 021 408	14 463 360

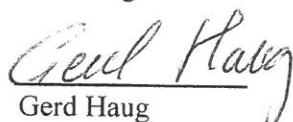
Not 15 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller efter 5 år	11 811 264	12 253 264
----------------------------------	------------	------------

Höganäs den 16/3 2020


Roger Nilsson


Erik Berg


Gerd Haug


Irene Stende


Marie Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
den 13/3 2020.


Bertil Toreson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röret
Org. nr 743000-0179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Röret för år 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 31 december 2019 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.

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 Röret för år 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 Brf Röret 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.

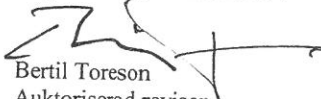
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Höganäs den 23 mars 2020


Bertil Toreson
Auktoriserad revisor