

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Kristianstadshus nr 1  
Org nr: 738200-4146



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kristianstadshus  
nr 1 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-15.

Föreningen har sitt säte i Kristianstads kommun.

Årets resultat enligt resultaträkningen är ca 161 tkr bättre än föregående år. Det beror framför allt på ökade intäkter efter avgiftsjustering och lägre räntekostnader. Även personalkostnaderna för 2019 ser låga ut men detta beror på att styrelsen delvis avstod arvoden för 2018, samt att styrelsen ändrat period för vilken tid arvoden utgår.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även titta på resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet rensat från verkliga underhållskostnader och där man istället räknat med en avsättning till underhållsfonden. Detta resultat är 87 tkr vilket är 57 tkr bättre än föregående år.

Avsättningen till underhållsfonden har ökat med 70 tkr vilket påverkat resultatet negativt med samma belopp.

Årets resultat efter fondförändringar är 83 tkr bättre än budget efter avvikelser framförallt med lägre värmekostnader och personalkostnader (enligt ovan) än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Dock finns det en brist i avsättningen till underhållsfonden som styrelsen stegvis arbetar med att avhjälpa.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 319% till 377%.

I resultatet ingår avskrivningar med 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 016 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden 5 i Kristianstads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Skogsvägen 1 och 3 samt Lasarettboulevarden 19 i Kristianstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



#### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 27       | 18       | 18       | 63    |

#### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | P-platser |
|---------|-----------|
| 8       | 35        |

Total tomtarea 5 571 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 177 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 177 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 36 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 36 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 32 460 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 406 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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      |
|-----------------------|------------|
| Fastighetsförvaltning | Riksbyggen |
| El                    | Boo Energi |
| Tv/bredband/telefoni  | Telia      |

#### 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 109 tkr och planerat underhåll för 24 tkr.

**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.

Föreningens 30-åriga underhållsplan, senast uppdaterad 2019, visar på en genomsnittlig årlig underhållskostnad (korrigerad till tidigare uppräkningsfaktor) på 1024 tkr.

Erfarenhetsmässigt är den lokala prisnivån något lägre än underhållsplanen anger vilket motiverar en något reducerad avsättning. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr. Styrelsen beaktar behovet av större avsättningar till underhållsfonden i sitt budgetarbete och har för avsikt att på sikt nå de nivåer som krävs.



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Mimmi Johansson            | Ordförande             | 2020                                  |
| Emma Kristoffersson        | Sekreterare, vice ordf | 2020                                  |
| Liselotte Ögren            | Ledamot                | 2021                                  |
| Joakim Kosinski            | Ledamot                | 2021                                  |
| Niclas Berg                | Ledamot Riksbyggen     |                                       |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Jörgen Persson             | Suppleant            | 2021                                  |
| Sylvi Fox                  | Suppleant            | 2020                                  |
| Filip Niléhn               | Suppleant            | 2020                                  |
| Andrija Lucic              | Suppleant Riksbyggen |                                       |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Håkan Ekstrand, YREV AB    | Auktoriserad revisor |

#### Valberedning

Styrelsen

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året, i samarbete med Riksbyggen, påbörjat projektering av renovering av källare och vägräta stammar i källarplanet.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5% från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 892 kr/m<sup>2</sup>/år.

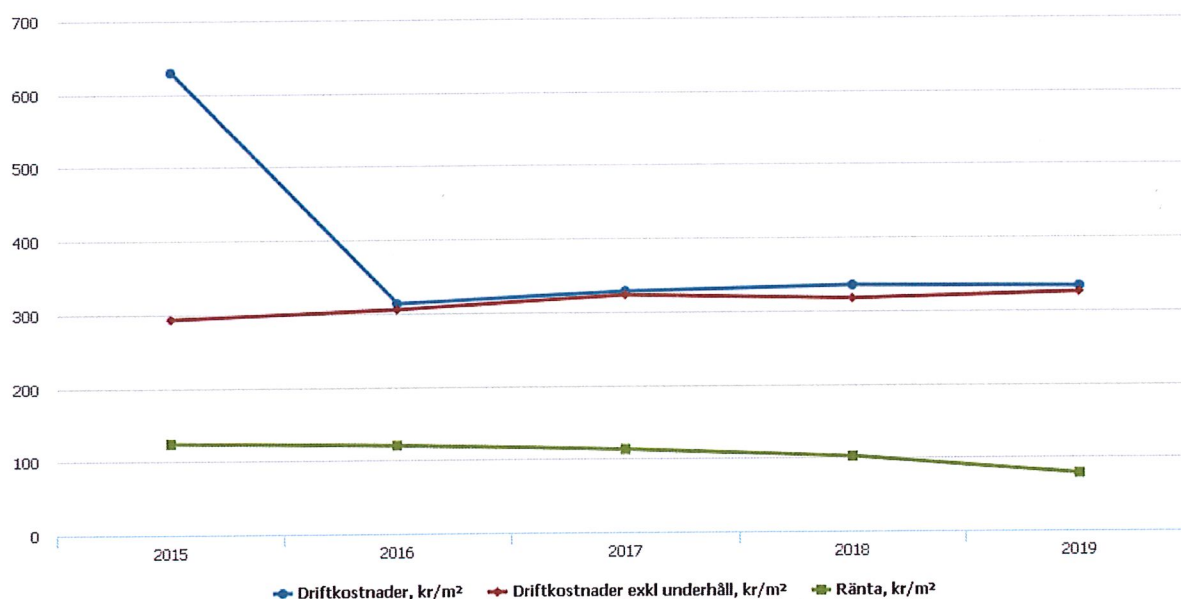
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var, liksom föregående år, samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                  | 2 871  | 2 816  | 2 776  | 2 736  | 2 670  |
| Resultat efter finansiella poster                | 613    | 451    | 398    | 398    | -687   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 171    | 149    | 137    | 125    | 112    |
| Balansomslutning                                 | 13 826 | 13 527 | 13 564 | 13 326 | 13 289 |
| Soliditet %                                      | 21     | 17     | 13     | 11     | 8      |
| Likviditet %                                     | 377    | 319    | 246    | 222    | 172    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 892    | 874    | 861    | 849    | 828    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 333    | 335    | 328    | 313    | 629    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 325    | 317    | 323    | 305    | 293    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 78     | 102    | 113    | 120    | 124    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 860    | 696    | 565    | 433    | 316    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 3 211  | 3 321  | 3 431  | 3 536  | 3 646  |
| Skuldkvot %                                      | 3,57   | 3,76   | 3,94   | 4,15   | 4,39   |



**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 | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 53 250          | 2 238 033        | -484 338            | 451 689        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                  | 451 689             | -451 689       |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 550 000          | -550 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -23 863          | 23 863              |                |
| Årets resultat                                    |                 |                  |                     | 613 072        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>53 250</b>   | <b>2 764 170</b> | <b>-558 786</b>     | <b>613 072</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | -32 649       |
| Årets resultat                          | 613 072       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -550 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 23 863        |
| <b>Summa</b>                            | <b>54 287</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>54 287</b> |
|----------------------------------------|---------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 2 871 160                | 2 816 638                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 19 019                   | 15 171                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>2 890 179</b>         | <b>2 831 808</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 4  | -1 069 247               | -1 075 591               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -553 087                 | -534 626                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -3 358                   | -57 135                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -403 266                 | -403 266                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-2 028 958</b>        | <b>-2 070 617</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>861 220</b>           | <b>761 191</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 9 072                    | 9 072                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 4 179                    | 4 431                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -261 398                 | -323 005                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-248 148</b>          | <b>-309 502</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>613 072</b>           | <b>451 689</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>613 072</b>           | <b>451 689</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 9 896 387         | 10 280 281        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 96 862            | 116 234           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 993 249</b>  | <b>10 396 515</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                      | Not 13 | 94 500            | 94 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>94 500</b>     | <b>94 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>10 087 749</b> | <b>10 491 015</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 8                 | 8                 |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 33 568            | 28 363            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 38 847            | 35 009            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>72 423</b>     | <b>63 380</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 3 665 897         | 2 972 725         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 665 897</b>  | <b>2 972 725</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 738 320</b>  | <b>3 036 105</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>13 826 069</b> | <b>13 527 119</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 53 250            | 53 250            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 764 170         | 2 238 033         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 817 420</b>  | <b>2 291 283</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -558 786          | -484 338          |
| Årets resultat                               |        | 613 072           | 451 689           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>54 287</b>     | <b>-32 649</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 871 707</b>  | <b>2 258 634</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 9 961 882         | 10 315 898        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>9 961 882</b>  | <b>10 315 898</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 354 016           | 354 016           |
| Leverantörsskulder                           |        | 82 173            | 98 108            |
| Skatteskulder                                |        | 5 313             | 2 253             |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 144 029           | 140 523           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 406 949           | 357 687           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>992 480</b>    | <b>952 587</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>13 826 069</b> | <b>13 527 119</b> |



# 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              | Helt Avskrivna |
| Standardförbättringar | Linjär              | 40-50          |
| Installationer        | Linjär              | 10             |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 2 833 032                | 2 777 496                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -12 797                  | -12 797                  |
| Hyrer, lokaler                                    | 10 048                   | 10 680                   |
| Hyrer, p-platser                                  | 42 000                   | 42 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -1 123                   | -741                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>2 871 160</b>         | <b>2 816 638</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 18 540                   | 14 988                   |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | 3                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 300                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>19 019</b>            | <b>15 171</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -23 863                  | -58 219                  |
| Reparationer                         | -108 574                 | -70 228                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -87 351                  | -84 291                  |
| Försäkringspremier                   | -23 858                  | -24 029                  |
| Kabel- och digital-TV                | -58 848                  | -53 457                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 6 200                    | 6 000                    |
| Serviceavtal                         | 0                        | -7 619                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -69 166                  | -17 675                  |
| Förbrukningsinventarier              | -16 459                  | -2 910                   |
| Vatten                               | -125 262                 | -100 178                 |
| Fastighetsel                         | -73 541                  | -72 086                  |
| Uppvärmning                          | -390 984                 | -502 395                 |
| Sophantering och återvinning         | -94 475                  | -85 858                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -3 068                   | -2 648                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 069 247</b>        | <b>-1 075 591</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -516 787                 | -491 193                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -7 875                   | -7 875                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 379                   | -1 876                   |
| Kreditupplysningar                         | -370                     | -2 515                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -18 560                  | -15 884                  |
| Kontorsmateriel                            | -3 525                   | -6 776                   |
| Telefon och porto                          | -395                     | -3 551                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 646                   | -2 646                   |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 710                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -600                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-553 087</b>          | <b>-534 626</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | 0                        | -45 500                  |
| Övriga personalkostnader       | -1 800                   | 0                        |
| Sociala kostnader              | -1 558                   | -11 635                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-3 358</b>            | <b>-57 135</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -383 893                 | -383 893                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -19 373                  | -19 373                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-403 266</b>          | <b>-403 266</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning andelar i Intresseförening                                | 9 072                    | 9 072                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>9 072</b>             | <b>9 072</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 4 165                    | 4 416                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 14                       | 15                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 179</b>             | <b>4 431</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -249 943                 | -313 317                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -14                      |
| Övriga finansiella kostnader                            | -11 455                  | -9 674                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-261 398</b>          | <b>-323 005</b>          |



**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 1 136 843         | 1 136 843         |
| Mark                                                   | 183 500           | 183 500           |
| Tillkommande utgifter                                  | 18 077 187        | 18 077 187        |
| Markanläggning                                         | 136 243           | 136 243           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>19 533 773</b> | <b>19 533 773</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -1 136 843        | -1 136 843        |
| Tillkommande utgifter                                  | -7 980 406        | -7 596 513        |
| Markanläggningar                                       | -136 243          | -136 243          |
|                                                        | <b>-9 253 492</b> | <b>-8 869 599</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -383 893          | -383 893          |
|                                                        | <b>-383 893</b>   | <b>-383 891</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 637 385</b> | <b>-9 253 492</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>9 896 387</b>  | <b>10 280 281</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Mark                                                   | 183 500           | 183 500           |
| Tillkommande utgifter                                  | 9 712 888         | 10 096 781        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 32 400 000        | 28 400 000        |
| Lokaler                                                | 60 000            | 6 000             |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>32 460 000</b> | <b>28 406 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>22 260 000</i> | <i>19 006 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>10 200 000</i> | <i>9 400 000</i>  |



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

|                                                        | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 205 724         | 205 724         |
| Installationer                                         | 277 725         | 277 725         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>483 449</b>  | <b>483 449</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -205 724        | -205 724        |
| Installationer                                         | -161 492        | -142 119        |
|                                                        | <b>-367 216</b> | <b>-347 843</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | -19 373         | -19 373         |
|                                                        | <b>-19 373</b>  | <b>-19 373</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -205 724        | -205 724        |
| Installationer                                         | -180 864        | -161 492        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-386 588</b> | <b>-367 216</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>96 861</b>   | <b>116 233</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Installationer                                         | 96 861          | 116 233         |

**Not 13 Andelar i intresseföretag**

|                                                          | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 189 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening | 94 500        | 94 500        |
| <b>Summa andelar i intresseföretag</b>                   | <b>94 500</b> | <b>94 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 8          | 8          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>8</b>   | <b>8</b>   |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 33 568        | 28 363        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>33 568</b> | <b>28 363</b> |



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 28 265        | 27 575        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 7 434         | 7 434         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 148         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>38 847</b> | <b>35 009</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 2 000            | 2 000            |
| Bankmedel                   | 1 216 823        | 1 212 659        |
| Transaktionskonto           | 2 447 074        | 1 758 066        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 665 897</b> | <b>2 972 725</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31       | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 10 315 898       | 10 669 914        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -354 016         | -354 016          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>9 961 882</b> | <b>10 315 898</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,42%      | 2020-09-25          | 2 421 250,00         | 0,00                    | 65 000,00          | 2 356 250,00         |
| SWEDBANK     | 1,42%      | 2021-08-25          | 1 703 125,00         | 0,00                    | 62 500,00          | 1 640 625,00         |
| SWEDBANK     | 1,50%      | 2021-11-25          | 2 397 500,00         | 0,00                    | 70 000,00          | 2 327 500,00         |
| SWEDBANK     | 3,64%      | 2022-06-23          | 2 226 250,00         | 0,00                    | 65 000,00          | 2 161 250,00         |
| SWEDBANK     | 1,29%      | 2024-08-27          | 1 921 789,00         | 0,00                    | 91 516,00          | 1 830 273,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 669 914,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>354 016,00</b>  | <b>10 315 898,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 354 016 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 354 016 kr årligen.



**Not 19 Övriga skulder**

|                                | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 143 489        | 140 103        |
| Avräkning hyror och avgifter   | 540            | 420            |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>144 029</b> | <b>140 523</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 13 193         | 11 635         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 20 541         | 40 335         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 2 361          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 080          | 7 005          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 52 671         | 60 516         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 150          | 7 257          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 45 500         | 45 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 28 828         | 20 040         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 7 500          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 222 124        | 165 399        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>406 949</b> | <b>357 687</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 15 297 000        | 15 297 000        |

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

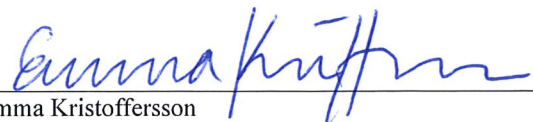
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

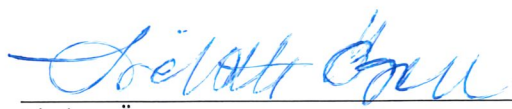


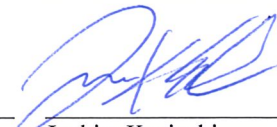
**Styrelsens underskrifter**

Kristianstad 200401  
Ort och datum

  
Mimmi Johansson

  
Emma Kristoffersson

  
Liselotte Ögren

  
Joakim Kosinski

  
Niclas Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5-2020

  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
YREV AB



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i RB BRF**

**Kristianstadhus nr 1**

Org.nr 738200-4146

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Kristianstadhus nr 1 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 Kristianstadhus nr 1 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

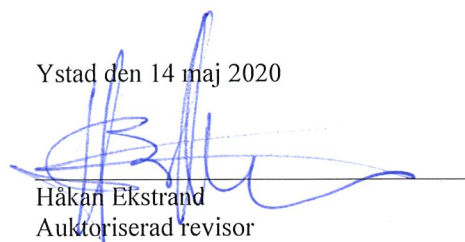
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 14 maj 2020



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# RB BRF Kristianstadshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Kristianstadshus nr 1 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](http://www.riksbyggen.se)