

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 m²

Bostäder bostadsrätt 3 177 m²

Total bostadsarea 3 177 m²

Lokaler hyresrätt 36 m²

Total lokalarea 36 m²

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

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

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Persson	Suppleant	2021
Sylvi Fox	Suppleant	2020
Filip Niléhn	Suppleant	2020
Andrija Lucic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
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/m²/år.

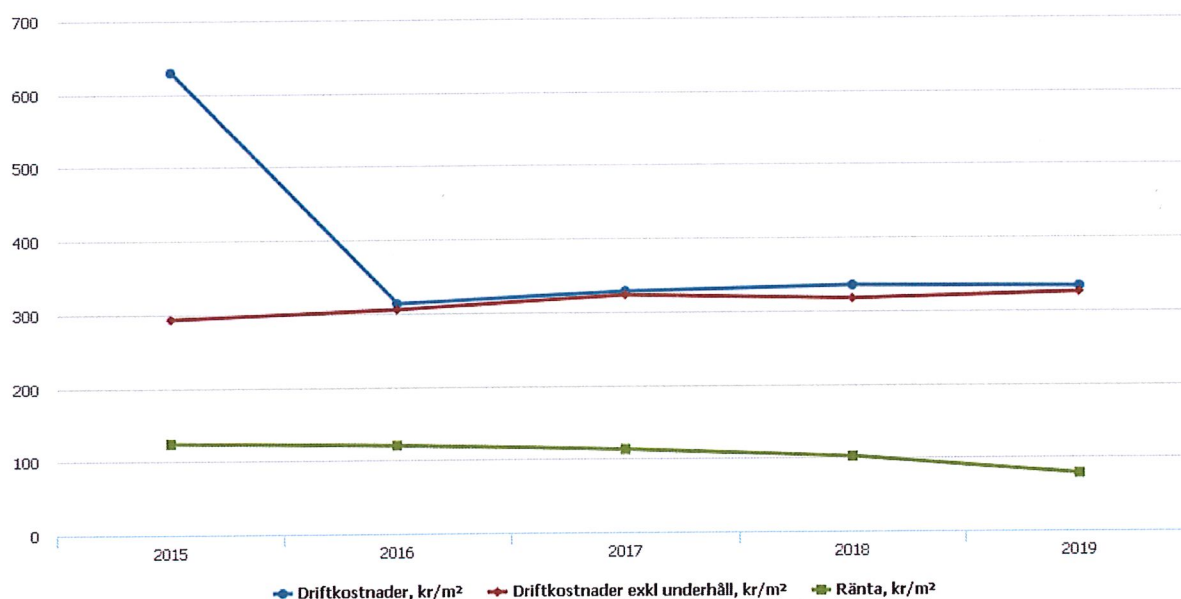
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

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 ²	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 ²	892	874	861	849	828
Driftkostnader, kr/m ²	333	335	328	313	629
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	325	317	323	305	293
Ränta, kr/m ²	78	102	113	120	124
Underhållsfond, kr/m ²	860	696	565	433	316
Lån, kr/m ²	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
Vid årets slut	53 250	2 764 170	-558 786	613 072

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
Summa	54 287

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	54 287
--	---------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 871 160	2 816 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 019	15 171
Summa rörelseintäkter		2 890 179	2 831 808
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 028 958	-2 070 617
Rörelseresultat		861 220	761 191
Finansiella poster			
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
Summa finansiella poster		-248 148	-309 502
Resultat efter finansiella poster		613 072	451 689
Årets resultat		613 072	451 689



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 896 387	10 280 281
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	96 862	116 234
Summa materiella anläggningstillgångar		9 993 249	10 396 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		10 087 749	10 491 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		72 423	63 380
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 665 897	2 972 725
Summa kassa och bank		3 665 897	2 972 725
Summa omsättningstillgångar		3 738 320	3 036 105
Summa tillgångar		13 826 069	13 527 119



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 250	53 250
Fond för yttre underhåll		2 764 170	2 238 033
Summa bundet eget kapital		2 817 420	2 291 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-558 786	-484 338
Årets resultat		613 072	451 689
Summa fritt eget kapital		54 287	-32 649
Summa eget kapital		2 871 707	2 258 634
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 961 882	10 315 898
Summa långfristiga skulder		9 961 882	10 315 898
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		992 480	952 587
Summa eget kapital och skulder		13 826 069	13 527 119



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 2019-12-31	2018-01-01 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
Summa nettoomsättning	2 871 160	2 816 638

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 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
Summa driftkostnader	-1 069 247	-1 075 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 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
Summa övriga externa kostnader	-553 087	-534 626

Not 6 Personalkostnader

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

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-383 893	-383 893
Avskrivning Installationer	-19 373	-19 373
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-403 266	-403 266

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning andelar i Intresseförening	9 072	9 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 072	9 072

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 533 773	19 533 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 136 843	-1 136 843
Tillkommande utgifter	-7 980 406	-7 596 513
Markanläggningar	-136 243	-136 243
	-9 253 492	-8 869 599
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-383 893	-383 893
	-383 893	-383 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 637 385	-9 253 492
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 896 387	10 280 281
Varav		
Mark	183 500	183 500
Tillkommande utgifter	9 712 888	10 096 781
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 400 000	28 400 000
Lokaler	60 000	6 000
Totalt taxeringsvärde	32 460 000	28 406 000
<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
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	205 724	205 724
Installationer	277 725	277 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	483 449	483 449
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-205 724	-205 724
Installationer	-161 492	-142 119
	-367 216	-347 843
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 373	-19 373
	-19 373	-19 373
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-205 724	-205 724
Installationer	-180 864	-161 492
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-386 588	-367 216
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 861	116 233
Varav		
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
Summa andelar i intresseföretag	94 500	94 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8	8

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	33 568	28 363
Summa övriga fordringar	33 568	28 363



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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 847	35 009

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
Summa kassa och bank	3 665 897	2 972 725

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
Långfristig skuld vid årets slut	9 961 882	10 315 898

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ 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
Summa			10 669 914,00	0,00	354 016,00	10 315 898,00

*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
Summa övriga skulder	144 029	140 523

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 949	357 687

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 297 000	15 297 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

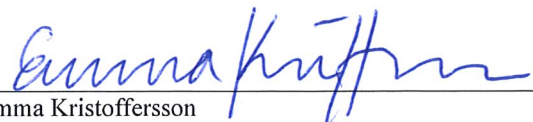
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

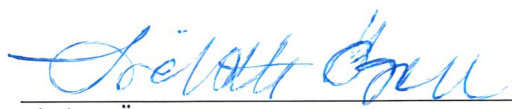


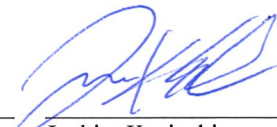
Styrelsens underskrifter

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

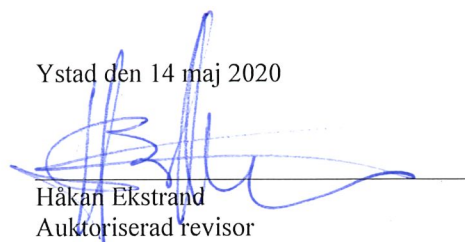
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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