

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Kristianstadshus nr 2
Org nr: 738200-4153



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kristianstadshus
nr 2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-04-02.

Föreningen har sitt säte i Kristianstads kommun.

Årets resultat är 422 tkr bättre än föregående år huvudsakligen p.g.a. lägre underhållskostnader. Resultatet efter fondförändringar, där den verkliga underhållskostnaden är borträknad och man istället räknar med avsättningen till underhållsfonden, ger ett resultat som är 38 tkr lägre än föregående år. Det är detta resultat styrelsen använder i budgetarbetet. Räntekostnaderna har gått ner under året och intäkterna är större efter avgiftshöjningen. Samtidigt har kostnaderna för reparationer och vissa driftkostnader, framförallt vatten, varit högre än året innan.

Årets resultat (efter fondförändringar) är ca 44 tkr lägre än budgeterat bl.a. beroende på något högre driftkostnader än kalkylerat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 849 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Musketören 2 i Kristianstads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Björkvägen 3 och 5 samt Skogsvägen 6 i Kristianstad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
36	18	54

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	4	30

Total tomtarea	6 023 m ²
Total bostadsarea	3 237 m ²
Total lokalarea	135 m ²

Årets taxeringsvärde	29 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 759 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-tv	Comhem
El	Bixia

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 73 tkr och planerat underhåll för 47 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan från 2008 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 448 tkr per år. Detta motsvarar en årlig kostnad på 138 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 138 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte källarplan	2017
Övriga stammar - rörinfodring	2012
Fönster och dörrar	2005
Balkonger	2004
Tvättstugor	2002

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	47 tkr

Planerat underhåll

Styrelsen har i samarbete med Riksbyggen tagit fram en förprojektering kring bl.a. underhåll och tilläggsisolering av fasaderna, isolering av vinden samt solceller. Inga ytterligare beslut är fattade vid räkenskapsårets utgång.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Dahlberg	Ordförande	2020
Per Åke Persson	Sekreterare	2019
Mona Björklund,	Vice ordförande	2019
Eva Solfors	Ledamot	2020
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kristina Ridell Bergkvist	Suppleant	2020
Rasmus Fogelberg	Suppleant	2019
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor
Roland Persson	Föreningsrevisor

Revisorssuppleant

Agneta Kjellberg

Valberedning

Dennis Ohlsson
 Julia Holmström

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter nytt stämmobeslut har gemensam el/individuell mätning installerats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

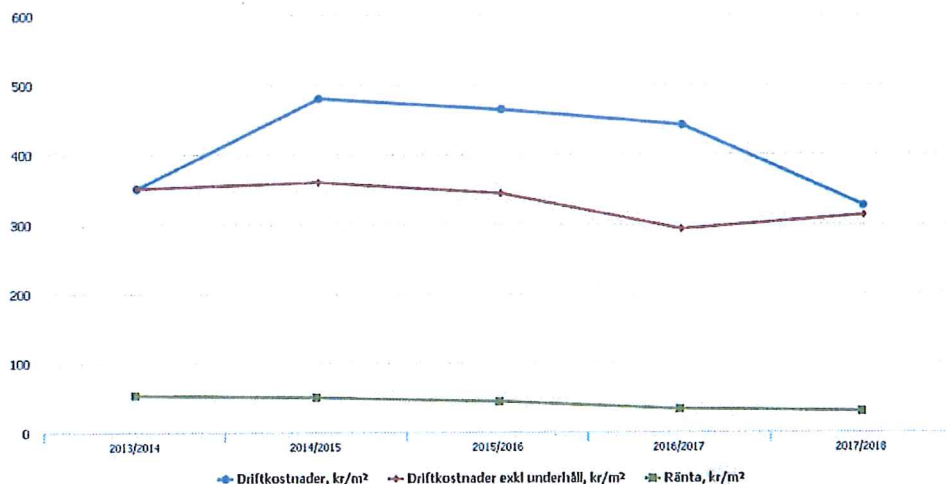
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-10-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 446	2 426	2 383	2 379	2 325
Resultat efter finansiella poster	495	74	145	67	499
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	134	133	133	133
Balansomslutning	8 316	7 813	7 882	7 844	8 098
Soliditet %	16	11	10	8	7
Likviditet %	311	258	195	131	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744	737	724	723	706
Driftkostnader, kr/m ²	326	442	465	481	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	312	292	344	360	351
Ränta, kr/m ²	28	33	44	50	53
Lån, kr/m ²	1 925	1 966	2 005	2 088	0
Skuldkvot %	2,63	2,73	2,84	2,90	3,03



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 000	508 093	188 157	73 524
Disposition enl. årsstämmobeslut			73 524	-73 524
Reservering underhållsfond		448 471	-448 471	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 025	47 025	
Årets resultat				495 105
Vid årets slut	55 000	909 539	-139 765	495 105

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	261 681
Årets resultat	495 105
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-448 471
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 025
Summa	355 340

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **355 340**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 445 672	2 426 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 521	3 123
Summa rörelseintäkter		2 467 193	2 429 171
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 098 285	-1 491 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 879	-350 423
Personalkostnader	Not 6	-50 993	-51 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 814	-353 814
Summa rörelsekostnader		-1 875 970	-2 247 378
Rörelseresultat		591 224	181 792
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 592	2 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 903	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-100 613	-112 483
Summa finansiella poster		-96 118	-108 268
Resultat efter finansiella poster		495 105	73 524
Årets resultat		495 105	73 524



Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 142 612	6 492 176
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	8 500	12 750
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	101 325	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 252 437	6 504 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 14	81 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		6 333 437	6 531 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 047	4 140
Övriga fordringar	Not 16	133 014	64 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	44 761	43 140
Summa kortfristiga fordringar		180 822	111 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 801 866	1 169 930
Summa kassa och bank		1 801 866	1 169 930
Summa omsättningstillgångar		1 982 689	1 281 308
Summa tillgångar		8 316 126	7 813 234

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 000	55 000
Fond för yttre underhåll		909 539	508 093
Summa bundet eget kapital		964 539	563 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-139 765	188 157
Årets resultat		495 105	73 524
Summa fritt eget kapital		355 340	261 681
Summa eget kapital		1 319 880	824 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 350 948	6 490 948
Summa långfristiga skulder		6 350 948	6 490 948
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	140 000	140 000
Leverantörsskulder	Not 20	189 226	32 401
Övriga skulder	Not 21	4 950	9 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	311 122	315 897
Summa kortfristiga skulder		645 298	497 512
Summa eget kapital och skulder		8 316 126	7 813 234

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	Avskrivna
Stambyte källarplan	Linjär	50
Stamreovering/rörinfodring	Linjär	25
Standardförbättring miljöhus	Linjär	15
Standardförbättring fönster/dörrar	Linjär	30
Standardförbättring ombyggnad	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10-15
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 407 032	2 387 168
Hyror, lokaler	4 160	3 600
Hyror, garage	8 640	7 020
Hyror, p-platser	25 840	28 260
Summa nettoomsättning	2 445 672	2 426 048

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	14 183	2 912
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-49
Övriga rörelseintäkter	7 156	80
Summa övriga rörelseintäkter	21 521	3 123

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-47 025	-506 654
Reparationer	-72 980	-29 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 788	-72 600
Försäkringspremier	-23 808	-22 191
Kabel- och digital-TV	-62 142	-61 117
Återbäring från Riksbyggen	3 875	4 900
Snö- och halkbekämpning	-16 000	-15 232
Förbrukningsmaterial och inventarier	-18 038	-10 460
Vatten	-88 331	-73 067
Fastighetsel	-52 293	-47 546
Uppvärmning	-557 292	-570 222
Sophantering och återvinning	-83 118	-82 548
Skötsel och drift utöver avtal	-7 344	-5 275
Summa driftkostnader	-1 098 285	-1 491 303

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode	-331 698	-318 844
Arvode, yrkesrevisor	-8 625	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-4 064	-4 258
Kreditupplysningar	-500	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 183	-2 912
Representation/trivselaktiviteter	-3 255	-1 617
Kontorsmateriel	-5 909	-7 829
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-2 485	-174
Övriga externa kostnader	108	-4 271
Summa övriga externa kostnader	-372 879	-350 423

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-17 620	-17 604
Sammanträdesarvoden	-9 000	-9 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 520	-15 125
Övriga kostnadsersättningar	-2 760	-2 640
Sociala kostnader	-7 093	-7 020
Summa personalkostnader	-50 993	-51 839

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-91 015	-91 015
Avskrivning Markanläggningar	-41 662	-41 662
Avskrivningar tillkommande utgifter	-216 887	-216 887
Avskrivning Installationer	-4 250	-4 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-353 814	-353 814

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning på andelar i andra företag	2 592	2 484
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 592	2 484

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 884	1 508
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 903	1 731

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-94 083	-105 805
Övriga räntekostnader	-15	0
Övriga finansiella kostnader	-6 516	-6 678
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-100 613	-112 483

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	868 420	868 420
Mark	240 672	240 672
Tillkommande utgifter	11 029 471	11 029 471
Markanläggning	649 322	649 322
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 787 885	12 787 885
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-868 420	-868 420
Tillkommande utgifter	-5 114 172	-4 807 080
Markanläggningar	-221 292	-179 630
	- 6 203 884	- 5 855 130
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-307 902	-307 902
Årets avskrivning markanläggningar	-41 662	-41 662
	- 349 564	- 349 564
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 553 448	- 6 204 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 142 612	6 492 176
Varav		
Mark	240 672	240 672
Tillkommande utgifter	5 515 572	5 823 474
Markanläggningar	386 368	428 030
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	159 000	159 000
Totalt taxeringsvärde	29 759 000	29 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 512 000</i>	<i>19 512 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 247 000</i>	<i>10 247 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Installationer	98 250	98 250
	<u>98 250</u>	<u>98 250</u>
Årets anskaffningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 250	98 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-85 500	-81 250
	<u>- 85 500</u>	<u>- 81 250</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 250	-4 250
	<u>- 4 250</u>	<u>- 4 250</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-89 750	-85 500
	<u>- 89 750</u>	<u>- 85 500</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 89 750	- 85 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 500	12 750
Varav		
Installationer	8 500	12 750

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets slut	101 325	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
162 andelar á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	81 000	27 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	81 000	27 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 047	4 140
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 047	4 140

Not 16 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	57 024	58 212
Skattekonto	75 990	5 886
Summa övriga fordringar	133 014	64 098

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 415	934
Förutbetalda försäkringspremier	8 064	7 680
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 609	26 941
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 202	5 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 471	2 464
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 761	43 140

Not 18 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	42	75 433
Bankmedel	355 568	351 203
Transaktionskonto	1 446 256	743 294
Summa kassa och bank	1 801 866	1 169 930

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	6 490 948	6 630 948
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 350 948	6 490 948

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02%		1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,02%		1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	2,63%	2019-04-25	1 228 750,00	0,00	100 000,00	1 128 750,00
SWEDBANK	1,10%	2021-08-25	1 512 750,00	0,00	40 000,00	1 472 750,00
SWEDBANK	1,68%	2022-09-23	1 389 448,00	0,00	0,00	1 389 448,00
Summa			6 630 948,00	0,00	140 000,00	6 490 948,00

*Senast kända räntesatser

Not 20 Leverantörskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	189 226	32 401
Summa leverantörskulder	189 226	32 401

Not 21 Övriga skulder

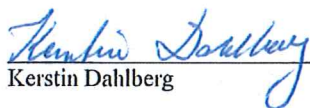
	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	236	236
Clearing	4 714	8 978
Summa övriga skulder	4 950	9 214

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

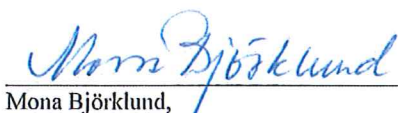
	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 093	7 020
Upplupna räntekostnader	14 905	15 228
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 702
Upplupna elkostnader	4 083	4 168
Upplupna värmekostnader	19 495	22 032
Upplupna kostnader för renhållning	14 270	13 709
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 125
Upplupna styrelsearvoden	41 140	42 179
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 320	22 473
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 941	175 261
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 122	315 897

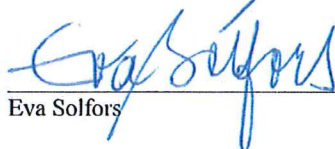
Styrelsens underskrifter

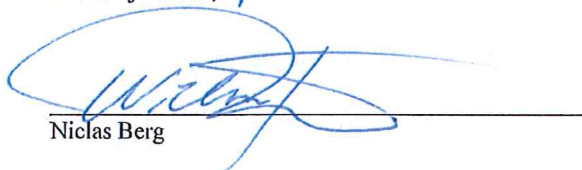
Kristianstad 2018-11-20


Kerstin Dahlberg

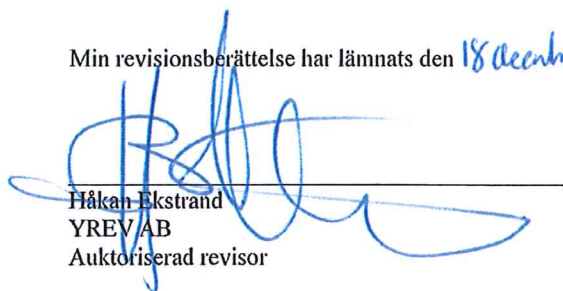

Per Åke Persson


Mona Björklund,

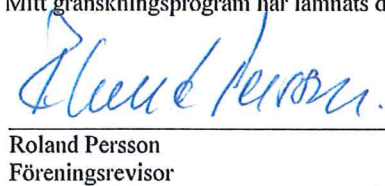

Eva Solfors


Niclas Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 december 2018


Håkan Ekstrand
YREV AB
Auktoriserad revisor

Mitt granskningsprogram har lämnats den 2018-11-28


Roland Persson
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kristianstadshus
nr 2**

Org.nr 738200-4153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristianstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Kristianstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 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 18 december 2018

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

RB BRF Kristianstadshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kristianstadshus nr 2 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

