

Styrelsen för RBF brf Hässleholmshus 2, 737000-2722, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2019 - 31/12 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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 en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Gökroket 1 i Hässleholms kommun.

På fastigheten finns 3 byggnader med 89 bostadsrättslägenheter, 7 lokaler, 6 garage & 25 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

- 2019 05 21	2019 05 21 -	
Lisbeth Rosendahl	Lisbeth Rosendahl	ordförande
Anne-Lii Vedmar	Anne-Lii Vedmar	v ordförande
Birgitta Karlsson	Birgitta Karlsson	sekreterare
Eva Jönsson	Krister Nilsson	ledamot

Suppleanter har varit:

Michael Nygren	Michael Nygren
Tony Jönsson	Peter Leo

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lisbeth Rosendahl, Krister Nilsson ordinarie ledamöter, samt suppleanten Michael Nygren (flyttat).

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, Revisionsbyrån Kristianstad.

Valberedning

Styrelsen har varit valberedning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har en anställd, Senad Cukur som är vicevärd och fastighetskötare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.

Fastighetskötseln har ombesörjts av Senad Cukur.

Lägenhetsfördelning

29 st 1 r o kv/kvk	6 st 1 r o k	35 st 2 r o k	13 st 3 r o k	6 st 4 r o k
--------------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Lägenhetsytan är 4 077 m² och lokalytan är 378 m².

Medlemsinformation

Under året har 12 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 92 st och vid årets slut 95 st.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har uppdaterat underhållsplanen och är på 30 år. Enligt denna ska avsättning göras med 414 000 kronor år 2020, vilket budgeterats.

Reparationer, underhåll & investeringar

Nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Installation av nytt portsystem med taggar på 15 st entréportar.

Byte av 3 st tvättmaskiner

Byte glasluckor på tak

Byte av avloppsrör, en kortare bit.

Planerade underhåll år 2020 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Nya cylindrar på ytterdörrarna, 15 st.

Asfaltering

Byte av tak beräknas ske om ca 10 år.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar Skåne till fullvärde.

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

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna samt hyrorna för lokal och garage har varit oförändrade under året.

För 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade månadsavgifter.

Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning		3 042	3 711	2 946	2 893	2 888
Resultat		226	437	44	695	482
Resultat före avskrivningar		542	731	339	993	801
Resultat före avskrivning men efter förändring av underhållsfonden		409	474	39	693	501
Balansomslutning		11 210	10 983	10 734	10 819	10 350
Kassaflöde, indirekt metod		56	595	341	606	278
Taxeringsvärde		29 119	25 853	25 853	25 853	22 771
Soliditet		33%	30%	25%	24%	18%
Likviditet		321%	337%	274%	252%	170%
Avsättning till underhållsfond kr/m ²		112	85	69	67	67
Årsavgiftnivå kr/m ²		725	704	708	693	694
Drift- & reparationskostnader exklusive underhåll kr/m ²		335	361			
Drift-, reparation & underhåll kr/m ²		417	386			
Räntekostnad kr/m ²		19	18	16	15	34
Underhållsfond kr/m ²		331	302	250	305	245
Lån kr/m ²		1 474	1 519	1 681	1 702	1 759
Skuldkvot		2,49	2,30	2,44	2,45	2,61
Lån / taxeringsvärde		23%	27%	27%	28%	33%

Årsavgiftnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Drift-, reparation underhållsfond, lån osv har lån kr/m² med samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

Eget kapital	Insats	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	121 294	284 000	1 343 317	1 089 322	436 960	3 274 894
Disposition				436 960	-436 960	0
Avsättning yttre fond			500 000	-500 000		0
Uttag yttre fond			-366 860	366 860		0
Årets resultat					226 006	226 006
Förändring upplåtelseavg		150 000				
Årets slut	121 294	434 000	1 476 457	1 393 143	226 006	3 650 899

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	1 526 282,56
Årets resultat	226 005,51
Avsättning till yttre underhållsfond	-500 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	366 860,00
Summa	1 619 148,07

Styrelsen föreslår att 1 619 148,07 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	1	3 041 733	3 061 892
		3 041 733	3 061 892
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 440 681	-1 564 631
<i>Reparationer</i>	3	-52 299	-42 644
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-366 860	-112 925
Personalkostnader	5	-567 743	-547 280
Avskrivningar	6	-316 027	-294 498
		-2 743 610	-2 561 979
Rörelseresultat		298 123	499 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		14 525	19 119
Räntekostnader och liknande poster		-86 643	-82 072
		-72 118	-62 953
Årets resultat		226 006	436 960
Årets resultat enligt ovan		226 006	436 960
Avsättning till fond för yttre underhåll		-500 000	-370 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		366 860	112 925
Resultat efter disposition av underhåll		92 866	179 885

w

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 888 553	7 680 173
		7 888 553	7 680 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar och övriga långfristiga fordringar		133 500	133 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 500	133 500
Summa anläggningstillgångar		8 022 053	7 813 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		8 228	0
Övriga kortfristiga fordringar		106 347	163 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 459	55 593
Kassa och bank		3 006 299	2 950 748
		3 188 333	3 169 754
SUMMA TILLGÅNGAR		11 210 385	10 983 427
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		121 294	121 294
Upplåtelseavgifter		434 000	284 000
Yttre underhållsfond		1 476 457	1 343 317
		2 031 751	1 748 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 393 143	1 089 322
Årets resultat		226 006	436 960
		1 619 148	1 526 283
SUMMA EGET KAPITAL		3 650 899	3 274 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	6 566 000	6 767 554
		6 566 000	6 767 554
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		270 000	271 872
Leverantörsskulder		269 270	191 817
Skatteskulder		54 749	35 818
Övriga skulder		99 760	103 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	299 706	337 810
		993 486	940 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 210 385	10 983 427

√

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Enligt:10 Årsredovisning i mindre årsredovisningslagens definitioner är bolaget ett mindre företag. Redovisningsprincipen är ändrad jämfört med fg år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fastighetens betydande komponenter har väsentligt skiljda nyttjandeperioder, därav har fastighetens redovisade värden fördelats på betydande komponenter. Av ursprungsbyggnaden är återstående komponent endast stomme.

Nettoomsättning	Not 1	År 2019	År 2018
Hysesintäkter bostäder		0	83 836
Hysesintäkter lokaler		29 115	28 440
Hysesintäkter garage, p-plats mm		23 031	25 848
Årsavgifter		2 955 946	2 868 498
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		9 191	22 065
Övriga intäkter		24 450	33 205
		3 041 733	3 061 892

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-46 206	-29 172
Elavgifter		-100 378	-99 124
Värme		-682 266	-727 219
Vatten		-171 736	-166 901
Renhållning		-93 139	-85 335
Bevakning		-15 889	-14 013
Fastighetsförsäkring		-38 045	-42 134
TV-avgifter		-46 377	-45 435
Fastighetsskatt		-92 390	-82 180
Förbrukningsinventarier och -material		-3 897	-7 622
Fordonskostnader		0	-6 593
Tele, post- och bankkostnader		-12 499	-14 440
Kund- & hyresförluster, advokatkostnader		0	-33
Administrativt förvaltningsavtal		-92 446	-186 180
Extern revisor		-13 175	-9 000
Överlåtelse- och pantkostnad		-12 100	-22 065
Övriga förvaltningskostnader		-14 353	-21 401
Medlems- och föreningsavgifter		-5 785	-5 785
		-1 440 681	-1 564 631

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-5 741	0
Reparation bostäder		-7 033	-5 209
Reparation lokaler		-5 585	0
Reparation installationer		-12 892	-34 183
Reparation byggnader		-1 263	-1 414
Reparation utvändigt		-6 894	-1 838
Underhåll av skador		-12 891	0
		-52 299	-42 644

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-366 860	-112 925
		-366 860	-112 925

Personalkostnader	Not 5		
Löner och arvoden		-294 983	-295 626
Arvode styrelsen		-44 653	-36 660
Bil- och kostnadsersättningar		-1 056	-1 018
Sociala och andra avgifter		-127 291	-114 591
Uttagsskatt		-99 760	-99 386
		-567 743	-547 280

Avskrivningar		Not 6	
Avskrivningar på byggnader		-3 640	0
Avskrivning på förbättringar		-312 387	-294 498
		-316 027	-294 498

Byggnader och mark		Not 7				
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2019-12-31	Avskrivn år
Mark		787 987			787 987	
Byggnader, urspr	Rak	1 707 223	-1 600 521	-3 640	103 062	1953 - 2052
Stambyte	Rak	10 427 205	-5 853 991	-202 000	4 371 214	1994 - 2041
Fönster	Rak	2 700 000	-702 000	-54 000	1 944 000	2006 - 2055
Dörrar	Rak	428 530	-214 260	-21 427	192 843	2009 - 2028
Portsystem	Rak	524 407	0	-34 960	489 447	2019 - 2033
Postboxar	Rak	42 875	-42 875			
Övrigt	Rak	672 828	-672 828			
Markanläggning	Rak	125 000	-125 000			
Summa		17 416 055	-9 211 475	-316 027	7 888 553	

Akkumulerade anskaffningsvärde exkl mark	År 2019	År 2018
Vid årets början	16 103 661	16 103 661
Årets anskaffning	524 407	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	16 628 068	16 103 661
Ingående avskrivningar	-9 211 475	-8 916 977
Årets avskrivningar enligt plan	-316 027	-294 498
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-9 527 502	-9 211 475
Utgående bokfört värde exklusive mark	7 100 566	6 892 186

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	7 553 000	7 468 000
	Taxeringsvärde byggnader:	21 566 000	18 385 000
	Totalt taxeringsvärde:	29 119 000	25 853 000

Maskiner och inventarier		Not 7	
Akkumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg		162 675	162 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		162 675	162 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-162 675	-162 675
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-162 675	-162 675
Restvärde enligt plan vid årets slut		0	0

Långfristiga skulder kreditinstitut		Not 8	
Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld
Stadshypotek	Rörlig	1,12%	6 836 000 kr
Swedbank			0 kr
Swedbank			0 kr
Swedbank			0 kr
	Snittränta	1,12%	6 836 000 kr
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)			-270 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 566 000 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:			5 486 000 kr

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

År 2019

År 2018

Upplupna löner mm	43 728	36 225
Upplupna räntekostnader	7 231	3 466
Upplupna revisionsarvoden	14 300	9 000
Förutbetalda hyresintäkter	234 447	183 290
Övriga upplupna kostnader	0	1 583
Upplupna driftskostnader	0	104 245
	<u>299 706</u>	<u>337 810</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Not 10

Pantbrev i fastighet	10 802 500	10 802 500
Pantbrev i eget förvar	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Hässleholm

2020 - 03 - 23



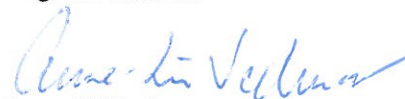
Lisbeth Rosendahl



Birgitta Karlsson



Krister Nilsson



Anne-Lii Vedmar

M.W. revisionsberättelse har avgivits

2020 - 04 - 07

Johan Törnquist
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hässleholmshus nr 2 org.nr 737000-2722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hässleholmshus nr 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor, som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2019 med omdodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisning*.

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 den 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/m/showdocuments/rev_dok_revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



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 Bostadsrättsföreningen Hässleholmshus nr 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 7 april 2020

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor