

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gäddastorp i Hässleholm
Org nr: 716406-4136

2023-01-01 – 2023-12-31



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RB BRF Gäddastorp i Hässleholm är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 200 kronor i återbäring samt 1 680 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gäddastorp i
Hässleholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 14 420 542 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat är 974 tkr lägre än föregående år på grund av högre drifts- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bland annat beroende på högre kostnader för planerat underhåll, högre elkostnader samt kostnader för ett nytecknat förvaltningsavtal.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 351% till 323%.

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knallhatten 6 i Hässleholms Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Sprängarevägen 6-14 i Hässleholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18
Totalt	56

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	35
Antal p-platser	46

Total tomtarea	25 815 m ²
Total bostadsarea	4 807 m ²
Årets taxeringsvärde	50 164 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 164 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Skötsel utemiljö	Riksbyggen
Hisservice	AB Hisscompaniet Skåne samt Kiwa Sweden AB
Digital-TV	Telenor



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 295 tkr och planerat underhåll för 677 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 80 923 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 618 tkr (337 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 573 tkr (327 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden, vilket den gör hos föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader	2016
Markytor	2016
Målningsarbete	2017
Torkskåp	2017
Installationer: cirkulationspump, filterbyte, fläktar	2017
Ytterbelysning	2018
Målning	2018
Vattenutkastare	2018
Plåtarbete	2018
Filterbyte	2018
Ombyggnad tvättstuga	2020
Installation porttelefoner, passagesystem och låssystem	2020
Ventilationsaggregat	2021
Hiss	2021
Underhållsspolning samtliga lägenheter	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (bl.a. skyddsrum, vaxning linoleumgolv)	136 560
Installationer (larmsystem, arbete avlopp, cirkulationspumpar m.m.)	300 984
Huskropp utvändigt (dammsugit hängrännor, bytt takpannor m.m.)	239 445

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Svärd	Ordförande	2025
Ida Jonasson	Vice ordförande	2024
Daniel Klang	Sekreterare	2024
Karin Norrgran	Ledamot	2024
Markus Malmgren	Ledamot	2025
Karolina Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Torstensson	Suppleant	2024
Ola Gunnarsson	Suppleant	2025
Danny Wiik	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Krister Aronsson	Förtroendevald revisor	2024

Förtroendevald revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Sivertsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023-12-13 brann två av föreningens garagelängor. I dessa fanns det förutom garage även miljörum och skyddsrum (vilket också nyttjades som förråd). Det är 8 garageplatser samt 15 parkeringsplatser som drabbats. Återuppbyggnaden beräknas bli klar under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 995 kr/m²/år.

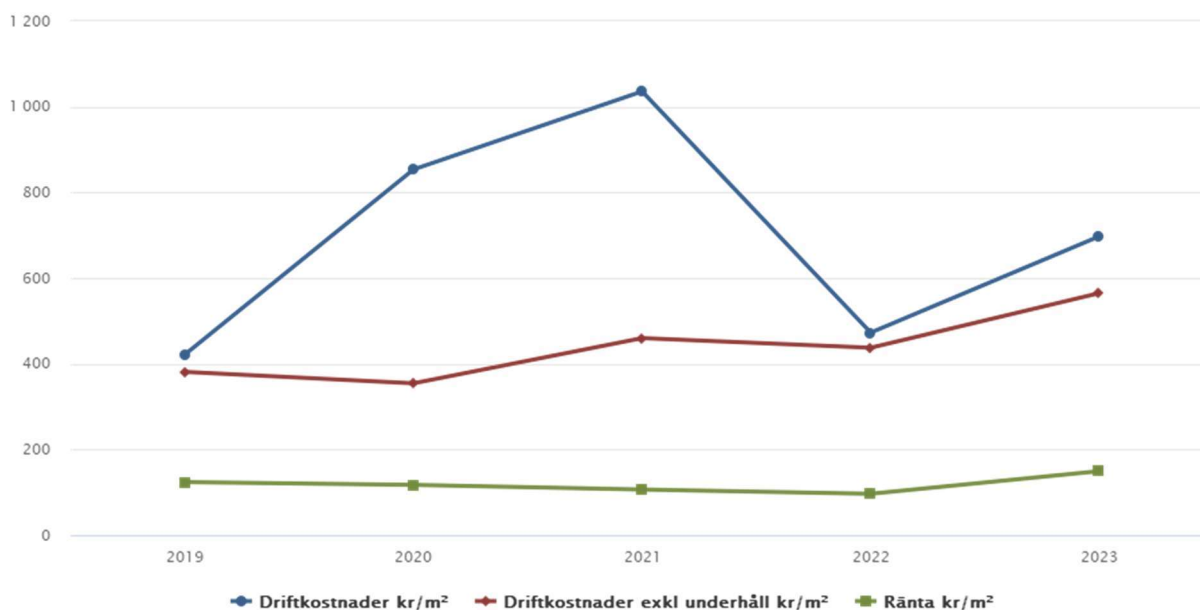
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 936	4 864	4 817	4 769	4 718
Resultat efter finansiella poster (tkr)	149	1 176	-1 725	-1 060	1 034
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond (tkr)	-990	176	-2 626	-1 961	431
Balansomslutning (tkr)	44 252	44 485	44 019	46 006	47 097
Soliditet %	22	22	19	22	24
Likviditet %	44	43	265	26	584
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 017	1 002	987	961	951
Driftkostnader kr/kvm	568	379	831	685	338
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	455	351	369	284	306
Energikostnad kr/kvm	183	163	165	149	156
Underhållsfond kr/kvm	759	609	397	635	811
Sparande kr/kvm	210	298	248	297	279
Ränta kr/kvm	120	77	85	94	99
Skuldsättning kr/kvm	5 543	5 626	5 710	5 776	5 860
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 907	7 011	7 115	7 198	7 302
Räntekänslighet %	6,8	7,0	7,2	7,5	7,7



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 109 000	3 647 537	-352 671	1 175 058
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 175 058	-1 175 058
Reservering underhållsfond		1 573 000	-1 573 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-676 989	676 979	
Årets resultat				149 267
Vid årets slut	5 109 000	4 543 548	-73 624	149 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	822 387
Årets resultat	149 267
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 573 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	676 989
Summa	75 643

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 75 643

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 936 226	4 863 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 131	181 230
Summa rörelseintäkter		5 146 357	5 045 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 404 391	-2 272 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 436	-592 433
Personalkostnader	Not 6	-107 959	-102 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 300	-441 373
Summa rörelsekostnader		-4 354 087	-3 408 663
Rörelseresultat		792 270	1 636 340
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 680	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	106 682	29 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-751 364	-498 525
Summa finansiella poster		-643 002	-461 282
Resultat efter finansiella poster		149 267	1 175 058
Årets resultat		149 267	1 175 058



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 272 058	38 705 358
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 272 058	38 705 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		38 356 058	38 789 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	220	120
Övriga fordringar	Not 15	73 907	470 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	505 442	340 340
Summa kortfristiga fordringar		579 569	811 304
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 316 583	4 883 893
Summa kassa och bank		5 316 583	4 883 893
Summa omsättningstillgångar		5 896 152	5 695 197
Summa tillgångar		44 252 210	44 484 555



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 109 000	5 109 000	
Fond för yttre underhåll	4 543 549	3 647 537	
Summa bundet eget kapital	9 652 549	8 756 537	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-73 624	-352 671	
Årets resultat	149 267	1 175 058	
Summa fritt eget kapital	75 643	822 387	
Summa eget kapital	9 728 192	9 578 925	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 201 035	21 701 035
Övriga långfristiga skulder	Not 19	0	82 932
Summa långfristiga skulder		21 201 035	21 783 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder	Not 20	620 549	294 754
Övriga skulder	Not 21	22 906	36 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	679 527	790 756
Summa kortfristiga skulder		13 322 983	13 121 663
Summa eget kapital och skulder		44 252 210	44 484 555

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	149 267	1 175 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	433 300	441 373
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 568	1 616 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	231 735	-51 515
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	201 319	-209 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 015 622	1 355 537
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-582 932	-500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-582 932	-500 000
Årets kassaflöde	432 690	855 537
Likvida medel vid årets början	4 883 893	4 028 356
Likvida medel vid årets slut	5 316 583	4 883 893
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	120
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 781 376	4 710 672
Hyror, lokaler	1 500	1 500
Hyror, garage	122 400	122 400
Hyror, p-platser	33 200	31 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 950	-1 700
Summa nettoomsättning	4 936 226	4 863 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	107 520	107 520
Övriga lokalintäkter	900	1 350
Övriga ersättningar	7 751	7 947
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Erhållna statliga bidrag	73 525	0
Erhållna kommunala bidrag	19 375	0
Övriga rörelseintäkter	1 060	1 064
Försäkringsersättningar	0	63 356
Summa övriga rörelseintäkter	210 131	181 230

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-676 989	-169 845
Reparationer	-294 707	-287 906
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 624	-96 704
Försäkringspremier	-73 104	-65 272
Kabel- och digital-TV	-178 035	-163 922
Återbäring från Riksbyggen	6 200	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 282	-21 289
Serviceavtal	0	-36 792
Obligatoriska besiktningar	-27 562	-101 047
Bevakningskostnader	-26 413	-33 770
Snö- och halkbekämpning	-95 320	-59 660
Förbrukningsinventarier	-9 632	-3 018
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 515
Vatten	-212 705	-185 841
Fastighetsel	-364 512	-285 125
Uppvärmning	-518 892	-507 371
Sophantering och återvinning	-155 031	-124 560
Förvaltningsarvode drift	-657 783	-136 120
Summa driftskostnader	-3 404 391	-2 272 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-226 440	-518 850
IT-kostnader	-14 074	-8 363
Arvode, yrkesrevisorer	-12 050	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-7 943	-2 149
Kreditupplysningar	-7 728	-6 919
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 300	-6 082
Kontorsmateriel	-7 567	-6 667
Telefon och porto	-23 076	-23 264
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Konsultarvoden	-68 351	0
Bankkostnader	-2 992	-2 800
Övriga externa kostnader	-28 275	-3 500
Summa övriga externa kostnader	-408 436	-592 433

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-34 550	-33 000
Sammanträdesarvoden	-38 000	-37 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 872	-6 000
Övriga personalkostnader	-13 765	-3 950
Sociala kostnader	-17 772	-22 030
Summa personalkostnader	-107 959	-102 400

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 998	-421 998
Avskrivning Markinventarier	-11 302	-19 375
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-433 300	-441 373

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar – <i>Andelsutdelning Riksbyggen</i>	1 680	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 680	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 906	10 541
Ränteintäkter från likviditetsplacering	97 792	18 151
Övriga ränteintäkter	6 983	488
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106 682	29 179

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-717 908	-464 135
Övriga räntekostnader	-5	-439
Övriga finansiella kostnader	-33 451	-33 951
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-751 364	-498 525

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 923 724	59 923 724
Mark	1 550 000	1 550 000
Standardförbättringar	288 245	288 245
Markanläggning	35 000	35 000
Markinventarier	96 875	96 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 893 844	61 893 844

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-22 779 668	-22 357 670
Standardförbättringar	-288 245	-288 245
Markanläggningar	-35 000	-35 000
Markinventarier	-85 573	-66 198
	-23 188 486	-22 747 113

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 998	-421 998
Årets avskrivning markinventarier	-11 302	-19 375
	-433 300	-441 373

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-23 621 786** **-23 188 486****Restvärde enligt plan vid årets slut****38 272 058** **38 705 358****Varav**

Byggnader	36 719 058	37 144 056
Mark	1 550 000	1 550 000
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	11 302

Taxeringsvärden

Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	1 164 000	1 164 000

Totalt taxeringsvärde**50 164 000** **50 164 000**

varav byggnader

40 533 000 40 533 000

varav mark

9 631 000 9 631 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	166 282	167 657
Installationer	89 447	89 447
	255 729	257 104
Utrangeringar under året		
Inventarier och verktyg	0	-1 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 729	255 729
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-166 282	-167 657
Installationer	-89 447	-89 447
	255 729	257 104
Avskrivningar på årets utrangerade anläggningar		
Inventarier och verktyg	0	1 375
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-255 729	-255 729
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
158 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	220	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	220	120

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	58 480	62 400
Skattekonto	15 427	408 444
Summa övriga fordringar	73 907	470 844



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 726	73 104
Förutbetalda driftkostnader	4 862	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	341 059	183 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 404	44 509
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 381	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 011	37 933
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	505 442	340 340

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 445 723	2 749 370
Transaktionskonto	870 859	2 134 523
Summa kassa och bank	5 316 583	4 883 893

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 201 035	33 701 035
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Lån som villkorsändras under nästa år och därmed klassas som kortfristiga	-11 500 000	-11 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 201 035	21 701 035

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,17%	2023-01-25	11 500 000,00	-11 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,06%	2024-01-25	0,00	5 750 000,00	0,00	5 750 000,00
SWEDBANK	4,89%	2024-01-28	0,00	5 750 000,00	0,00	5 750 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-06-18	4 352 190,00	0,00	340 000,00	4 012 190,00
SWEDBANK	1,17%	2027-06-23	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	1,17%	2027-06-23	6 460 000,00	0,00	60 000,00	6 400 000,00
SWEDBANK	1,18%	2028-06-21	5 888 845,00	0,00	100 000,00	5 788 845,00
Summa			33 701 035,00	0,00	500 000,00	33 201 035,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår har föreningen två lån som omförhandlas om 11 500 000 kr varför även den skulden klassas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 21 201 035 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	0	82 932
Mottagna depositioner	0	82 932

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	96 850	111 066
Ej reskontraförda leverantörsskulder	523 699	183 688
Summa leverantörsskulder	620 549	294 754

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	22 906	22 906
Skuld sociala avgifter och skatter	0	236
Avräkning hyror och avgifter	0	13 010
Summa övriga skulder	22 906	36 153

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 009	22 030
Upplupna räntekostnader	98 619	64 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 780
Upplupna elkostnader	32 419	29 022
Upplupna vattenavgifter	0	32 018
Upplupna värmekostnader	0	62 961
Upplupna kostnader för renhållning	577	891
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 200
Upplupna styrelsearvoden	76 422	76 420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 934
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 819	50 810
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	379 661	413 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	679 527	790 756

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 440 000	50 440 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gunnar Svärd
Ordförande

Daniel Klang
Ledamot

Ida Jonasson
Ledamot

Markus Malmgren
Ledamot

Karin Norrgran
Ledamot

Karolina Nilsson
Ledamot Riksbyggen

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Faktor AB**

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Krister Aronsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512753865

Dokument

RB BRF Gäddastorp Årsredovisning 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-13 08:43:06 CET (+0100) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2024-03-13 12:16:06 CET (+0100)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Gunnar Svärd (GS)
gunnar@brfgaddastorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Gunnar Svärd"
Signerade 2024-03-13 08:48:43 CET (+0100)

Daniel Klang (DK)
daniel@brfgaddastorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL KLANG"
Signerade 2024-03-13 09:31:44 CET (+0100)

Ida Jonasson (IJ)
ida@brfgaddastorp.se
+46702826488



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA JONASSON"
Signerade 2024-03-13 09:20:55 CET (+0100)

Karin Norrgran (KN1)
erik-karin@hotmail.com
+46702217164



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN NORRGRAN"
Signerade 2024-03-13 09:15:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512753865

Markus Malmgren (MM)
malmgren28@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS MALMGREN"
Signerade 2024-03-13 08:44:22 CET (+0100)

Karolina Nilsson (KN2)
Riksbyggen
Karolina.x.Nilsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KAROLINA NILSSON"
Signerade 2024-03-13 09:26:05 CET (+0100)

Krister Aronsson (KA)
krister.aronsson@outlook.com
+46768230400



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTER ARONSSON"
Signerade 2024-03-13 09:38:49 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-03-13 12:16:06 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm

Org.nr 716406-4136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsmed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 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.

Revisorans 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 13 mars 2024

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-13 11:15:51 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 3549339f-29af-4bda-9f3d-1effa5e44317

GRANSKNINGSPROGRAM FÖR LEKMANNAREVISOR I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Föreningens namn: BRF Gäddastorp i Hässleholm
 Räkenskapsår: 2023
 Lekmannarevisors namn: Krister Aronsson
 Datum för granskning: 2023-02-21

Nr	Granskningsmoment	Kommentarer/noteringar	Sign
1	<p>Leverantörsverifikationer</p> <p>Läs igenom de till föreningen inkomna leverantörsfakturorna. Kontrollera att dessa:</p> <p>a) är adresserade till föreningen, b) att leveransadressen är riktig, c) att behörig person attesterat fakturan, d) att fakturan avser beställda och levererade varor/tjänster, e) att fakturan avser "rimlig" kostnad för föreningen.</p>	<p>Samtliga kontrollerade fakturor är adresserade till vår BRF med korrekt adressering. Jag har gått igenom merparten av fakturorna, och jag hittar inga tveksamheter, varken när det gäller adresseringen, kostnaderna eller vad som levererats. Det finns några fakturor som inte anger vilket hus el. lägenhet som avses, något som bör finnas med.</p> <p>De av styrelsen utsedda attestanterna är också de som attesterat fakturorna.</p> <p>I min genomgång har jag inte funnit anledning till tveksamhet om att varorna och tjänsterna verkligen levererats till föreningen.</p> <p>Enligt min bedömning är fakturorna rimliga kostnadsmässigt.</p>	KA
2	<p>Protokoll</p> <p>Läs igenom samtliga protokoll för året och följ upp att viktigare beslut har genomförts och hållit sig inom ev givna kostnadsramar.</p>	<p>Beslutade insatser som trädffällning/beskärning, förstudie om solceller, och inköp av tilläggspumpar håller sig inom beräknade kostnader.</p>	KA
3	<p>Underhållsplan</p> <p>Följ upp upprättad underhållsplan mot underhållsåtgärder som vidtagits i föreningen.</p>	<p>Föreningen avsätter varje år medel till underhållsfonden, och nivån som rekommenderas är den "eviga årliga underhållskostnaden", och den modellen följer föreningen.</p> <p>Underhållsplanerna, som gäller för 10 resp. 50 år, uppdateras kontinuerligt.</p>	KA
4	<p>Budget</p> <p>Gå igenom budget och jämför mot utfall. Erhåll förståelse för större avvikelser.</p>	<p>Det finns inga större avvikelser i utfallet i resultatrapporten i förhållande till budgeten, och de avvikelser jag hittat, finns förklaringar till.</p> <p>Branden i området i dec. medförde inga kostnader under 2023.</p>	KA

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Hållbarhetsredovisning 2023

RB BRF Gäddastorp i Hässleholm (716406-4136)

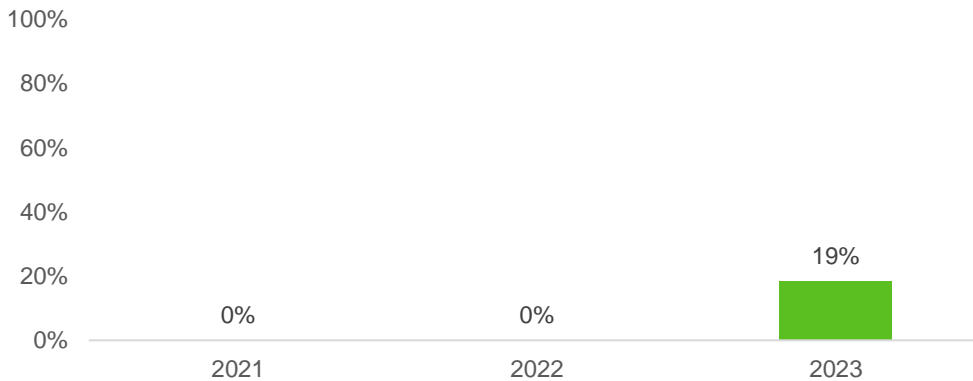


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Gäddastorp i Hässleholm har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 19% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus
- ✓ Återvunnit ventilationsvärme

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Grön utemiljö

- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Skapat en prylhylla

Trygghet och trivsel

- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig

We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksborgen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Gäddastorp i Hässleholm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gäddastorp i Hässleholm i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

