



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Rinnebäck i Kävlinge

Org nr 716438-5440



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rinnebäck i Kävlinge (716438-5440) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 30:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 18 november 1987, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 18 juli 1988 och nuvarande stadgar registrerades den 17 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1990 på fastigheterna Fundamentet 1, Källsprånget 1, Landfästet 1 och Strömmen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Rinnbovägen 3-30 och Bäckabrinken 2-75 i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	23	1 461
3	56	4 299
4	49	5 646
5	12	1 542
	<b>140</b>	<b>12 947</b>

Parkeringsplatser 40

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2018, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Enok Landgren	ordförande, vald till stämman 2019
Suzana Radic	sekreterare, vald till stämman 2019
Karl Fredrik Kenne	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Rasmus Lund	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Lars-Göran Klang	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Mats Karlsson	ledamot HSB, avgått september 2018
Bodil Carina Lise-Lotte, Persson	styrelsesuppleant



Av föreningen vald revisor har varit Alexander Ekberg samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Under året har Lars-Göran Klang varit av föreningen anställd vicevärd på 90% och fastighetsskötare på 10%.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Skånska energi	Elavtal
SydAntenn	Kabel-TV och bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplanering
Mur & Byggservice i Eslöv	Fastighetsunderhåll
Kävlinge kommun	VA och hushållsavfall
Gaseres AB	Service gaspannor
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Fastighetsbesiktning*

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 oktober 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### *Underhåll*

Året som har gått har varit händelserikt på många sätt, med bland annat ombyggnadsprojektet av dagis, förvärv av tomtmark från kommunen, handlat upp ett stort lån och hyrt ut Lasse som vicevärd till Brf Rinnebo. Parallellt med projekten som drivits i föreningen har det ordinarie styrelsearbetet också rullat på där arbete med bland annat uppdatering och förbättring av rutiner, lansering av ny användarvänlig hemsida, förenklat uthyrning av RV4 och mycket mer pågått.

Styrelsen har nu efter mycket jobb och många nedlagda timmar lyckats bygga klart den sista lägenheten i före detta dagislokalerna och är nu i slutskedet av projektet. Kvarvarande arbete med projektet omfattar utredning av eventuellt nya andelstal för den sista lägenheten, försäljning av lägenheten i fråga och utvärdering av projektet i sin helhet.

Ett annat stort projekt som under året har avslutats är föreningens förvärv av tomträttsmark från kommunen vilket även detta projekt medfört många timmars arbete i styrelsen men som bland annat har bidragit till ett ökat fastighetsvärde i föreningen.

*PLA*



Under året som gått har styrelsen genom att utföra en låneupphandling lyckats sänka räntekostnaderna för ett stort lån och även kunnat öka amorteringen av lånet vilket bidrar till att stärka föreningens långsiktiga ekonomi. I detta arbete har styrelsen valt att fortsätta med att binda lånen på längre perioder för att få en tydligare och stabilare bild av hur framtiden ser ut utifrån räntekostnader.

Styrelsen har även fortsatt sitt nära samarbete med grannföreningen Rinnebo genom att tillsammans ta stöd vid upphandling av entreprenörer och leverantörer av tjänster, det senaste samarbetet innebär att föreningen hyr ut föreningens vicevärd, Lasse till Rinnebo för diverse projektrelaterade arbetsuppgifter vilket genererar pengar in i föreningen. Genom det goda samarbetet med Rinnebo kan föreningarna dra nytta av de stordriftsfördelar föreningarna skapar tillsammans med ca. 250 st. bostadsrättslägenheter bakom sig för att bland annat få ett bättre utgångsläge vid förhandling med entreprenörer.

Utöver ovan nämnda projekt har föreningen och styrelsen fortsatt arbetet med att byta ut dåliga träpaneler, fräscha upp föreningens hårdgjorda ytor samt skött den allmänna driften av föreningen.

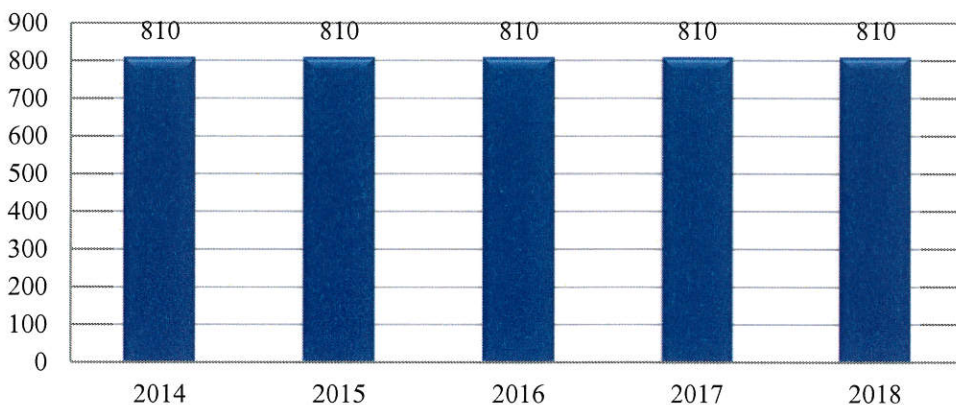
Styrelsen ser fram emot det kommande året som även det kommer vara fyllt av projekt som kommer bidra till att utveckla och förbättra förutsättningarna för att bo i föreningen.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 810 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta (exkl vatten).

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder (exkl.vatten)



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 101 763 016 kr. Under året har föreningen amorterat 870 735kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 117 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	208
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	38
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	216

216



Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 28 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 738	10 486	11 039	10 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 407	2 007	1 067	2 263
Eget kapital, tkr	16 132	19 539	17 532	16 464
Taxeringsvärde, tkr	126 180	102 128	102 128	102 128
-varav byggnad, tkr	85 088	65 809	65 809	65 809
Soliditet	13%	16%	14%	14%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	832	831	830	829
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 860	7 927	7 984	8 037
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	180	210	259	285
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	81%	100%	101%	102%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	161	164	150	137
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	102	102	102	89

En snittlägenhet på 92 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 723 100 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 92 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 6 400 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 476 005	5 932 904	4 122 653	2 007 289	19 538 852
Balanseras i ny räkning			2 007 289	-2 007 289	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 085 000	-2 085 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-33 350	33 350		0
Årets resultat				-3 407 338	-3 407 338
Belopp vid årets utgång	7 476 005	7 984 554	4 078 293	-3 407 338	16 131 514



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 129 943
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 085 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	33 350
Årets resultat	-3 407 338
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>670 955</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	670 955
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	10 738 286	10 486 455
Övriga rörelseintäkter	2	1 213 904	7 513 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 952 190</b>	<b>18 000 133</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 214 357	-10 660 404
Övriga externa kostnader	4	-422 387	-425 769
Personalkostnader	5	-1 116 220	-910 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 317 688	-1 317 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 070 652</b>	<b>-13 314 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 118 462</b>	<b>4 685 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 988	40 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 325 864	-2 718 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 288 876</b>	<b>-2 678 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 407 338</b>	<b>2 007 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 407 338</b>	<b>2 007 289</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-3 407 338	2 007 289
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 085 000	-2 129 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	33 350	679 526

**Över-/underskott efter disposition av underhåll****-5 458 988**      **557 815**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 444 909	110 762 597
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>109 444 909</b>	<b>110 762 597</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 445 409</b>	<b>110 763 097</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	1 792
Övriga fordringar	8	72 507	2 019 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	175 687	3 203 874
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>249 332</b>	<b>5 224 924</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	6 060 000	4 120 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>6 060 000</b>	<b>4 120 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 814 303	4 532 769
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>3 814 303</b>	<b>4 532 769</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 123 636</b>	<b>13 877 693</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 569 045</b>	<b>124 640 790</b>

På



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 476 005	7 476 005
Fond för yttre underhåll		7 984 554	5 932 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>15 460 559</b>	<b>13 408 909</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 078 293	4 122 653
Årets resultat		-3 407 338	2 007 289
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>670 955</b>	<b>6 129 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 131 514</b>	<b>19 538 852</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	100 892 281	101 763 787
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 892 281</b>	<b>101 763 787</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	870 735	869 964
Leverantörsskulder		218 693	1 047 163
Skatteskulder		196 991	15 180
Övriga skulder	14	33 889	16 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 224 942	1 389 480
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 545 250</b>	<b>3 338 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 569 045</b>	<b>124 640 790</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 118 462	4 685 349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 317 688 199 226	1 317 688 6 003 037
Erhållen ränta		36 327	43 862
Erlagd ränta		-2 199 533	-2 619 847
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-1 963 980</i>	<i>3 427 052</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		3 089 501	-2 429 950
Ökning/minskning av rörelseskulder		-920 004	306 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>205 517</b>	<b>1 303 587</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-870 735	-740 425
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-870 735</b>	<b>-740 425</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		10 548 797	9 985 635
Likvida medel vid årets slut	16	9 883 579	10 548 797
		<b>-665 218</b>	<b>563 162</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 60 517 tkr

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	0	153 774
Hysesintäkter övrigt	70 003	67 750
Årsavgifter bostäder	10 777 407	10 774 495
Årsavgiftsbortfall	-140 072	-547 868
Intäkter pant, överlåtelse	30 948	38 304
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 738 286</b>	<b>10 486 455</b>

2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Försäljning av lägenheter, fd dagis	1 213 904	7 513 678
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 213 904</b>	<b>7 513 678</b>

### 2 Exceptionella intäkter

Hösten 2016 förvärvade föreningen 9 bostadsrättslägenheter från HSB Skåne. Lägenheterna har sedan de uppläts första gången varit uthyrda till Kävlinge kommun och använts som lokaler för barnomsorg. Hyresavtalet var vid förvärvstidpunkten uppsagt och lägenheterna utflyttade per den sista februari 2017. Efter att föreningen fått tillträde har lägenheterna återställts till bostadslägenheter och renoverats. Avsikten är att alla lägenheter ska överlåtas till boende, 2018-12-31 var överlåtelseavtal skrivna för 8 av 9 lägenheter. Intäkter från försäljningen redovisas som exceptionell intäkt eftersom både förekomst och storlek avviker från det normala. Se också not 4.

*Red*



<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löpande underhåll	7 322 392	6 470 869
Underhåll enligt plan	33 350	679 526
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	5 187	6 822
Snöröjning	97 132	40 128
El	241 099	211 960
Uppvärmning	42 063	135 508
Vatten, avlopp	506 127	473 564
Renhållning	230 452	208 456
Kabel-TV, internet	362 692	315 357
Fastighetsförsäkringspremier	112 063	98 044
Föreningsavgäld	0	493 000
Fastighetsskatt	946 350	765 960
Uttagsskatt	0	115 610
Förvaltningsavtal	315 450	645 600
<b>Summa drift</b>	<b>10 214 357</b>	<b>10 660 404</b>

<b>4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	6 249
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	0
Kontorsmaterial, tele, porto	19 659	20 709
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	17 903	20 850
Extern revisionsarvode	11 538	11 800
Underhållsplan, vicevärd- och mäklararvode	28 000	173 000
Kostnader pant, överlåtelse	47 345	50 286
Övriga förvaltningskostnader	101 958	50 514
Övriga externa tjänster	152 685	49 361
Medlemsavgifter	43 000	43 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>422 387</b>	<b>425 769</b>

Kostnader för återställande och renovering av bostadsrättslägenheter i föreningens ägo inför försäljning.

<b>5 Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner för anställda	408 043	355 328
Arvode styrelsen	394 000	314 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	19 960	14 808
Revisionsarvode	7 500	7 500
Övriga ersättningar och förmåner	7 500	8 194
Pensionskostnader	17 541	2 422
Sociala avgifter	261 676	208 671
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>1 116 220</b>	<b>910 923</b>

#### **Medelantalet anställda**

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

*FLG*

**6 Byggnader och mark****2018-12-31 2017-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2109

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	118 022 582	-12 599 980	-1 145 898	120 år	104 276 704
Ursprunglig mark	3 106 700				3 106 700
Markanläggningar, fibernät	2 576 875	-343 580	-171 790	15 år	2 061 505
<b>Byggnader</b>	<b>123 706 157</b>	<b>-12 943 560</b>	<b>-1 317 688</b>		<b>109 444 909</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden byggnader				120 599 457	120 599 457
Ingående anskaffningsvärden mark				3 106 700	3 106 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>123 706 157</b>	<b>123 706 157</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar				-12 943 560	-11 625 872
Årets avskrivningar				-1 317 688	-1 317 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-14 261 248</b>	<b>-12 943 560</b>

**Redovisat värde****109 444 909 110 762 597****Taxeringsvärde****2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder				85 088 000	65 809 000
Taxeringsvärden mark - bostäder				41 092 000	36 319 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>				<b>126 180 000</b>	<b>102 128 000</b>

Fastighetsbeteckning: Fundamentet 1, Källsprånget 1, Landfästet 1 och Strömmen 1

Byggnadsår: 1988 - 1990

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

**7 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)				500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>500</b>	<b>500</b>

**8 Övriga fordringar****2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto				3 231	3 230
Avräkningskonto HSB Skåne				69 276	2 016 028
<b>Summa övriga fordringar</b>				<b>72 507</b>	<b>2 019 258</b>

**9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald försäkring				29 183	0
Förutbetald kabel-tv				0	90 673
Förutbetald internet				91 371	0
Upplupna ränteintäkter				5 133	4 472
Förutbetald amortering				50 000	106 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	3 002 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				<b>175 687</b>	<b>3 203 874</b>

*Fla*

**10 Övriga kortfristiga placeringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	3 månader	6 000 000	4 000 000
Egna bostadsrätter			60 000	120 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>6 060 000</b>	<b>4 120 000</b>

**11 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

Handkassa			3 565	6 596
Sparbanken Skåne transaktionskonto			3 810 738	4 526 173
<b>Summa kassa och bank</b>			<b>3 814 303</b>	<b>4 532 769</b>

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Övriga skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	3,40%	2018-12-30	0	21 711 000	21 711 000
SBAB	1,89%	2020-11-20	96 317	28 198 625	28 294 942
SBAB	2,32%	2021-09-13	200 000	9 816 395	10 016 395
SBAB	1,54%	2022-03-18	31 516	6 247 632	6 279 148
SBAB	1,93%	2024-03-18	63 028	6 192 486	6 255 514
SBAB	2,31%	2025-01-17	120 000	8 550 000	8 670 000
SBAB	2,49%	2025-09-18	177 089	8 611 908	8 788 997
SBAB	2,35%	2027-03-18	104 355	12 384 971	12 489 326
			<b>792 305</b>	<b>101 713 017</b>	<b>102 505 322</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

870 735

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**

**100 842 282** **101 635 358**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,38%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

3 482 940

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

97 359 342

**14 Övriga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Övriga kortfristiga skulder	33 889	16 364
<b>Utgående värde</b>	<b>33 889</b>	<b>16 364</b>

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupna semesterlöner	47 390	36 356
Uppl pensionskostnader Fora	2 841	119
Upplupen el	24 571	0
Upplupen sophämtning	5 532	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	712 873	849 802
Upplupna räntekostnader	359 947	233 616
Beräknat arvode för revision	11 900	11 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 888	257 687
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 224 942</b>	<b>1 389 480</b>

*Red*




**16 Likvida medel vid årets slut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Kassamedel	3 565	6 596
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	3 810 738	4 526 173
Kortfristiga, likvida placeringar	6 069 276	6 016 028
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys</b>	<b>9 883 579</b>	<b>10 548 797</b>

**17 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	111 338 500	111 338 500
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>111 338 500</b>	<b>111 338 500</b>

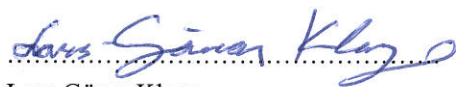
Kävlinge 24 / 4-2019

  
.....  
Enok Landgren


  
.....  
Suzana Radic


  
.....  
Karl Fredrik Kenne

  
.....  
Rasmus Lund

  
.....  
Lars-Göran Klang

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 / 4-2019

  
.....  
Alexander Ekberg  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
**Per-Erik Gillberg**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rinneback i Kävlinge, org.nr. 716438-5440

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rinneback i Kävlinge för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rinneback i Kävlinge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kävlinge den 24/4-2019



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Alexander Ekberg  
Av föreningen vald revisor