

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ruuth 8

Org nr 769608-3448

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ruuth 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.07.01 - 2019.06.30.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen som bildades under 2002-05-14 äger sedan 2003-02-14 fastigheten Helsingborg Ruuth 8.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-12-20 hos Bolagsverket.

Fastigheten består av 10 medlemslägenheter, 1 uthyrd affärslokal samt en mindre kontorslokal som föreningen disponerar.

Föreningen har 6 parkeringsplatser som i första hand hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg&Partners via Bostadsrätterna. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår från den 31 januari 2019 i den av föreningen tecknade försäkringen.

##### *Föreningens fastighet*

3 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

2 st lokaler

Total bostadsyta 817 kvm

Total lokalyta 170 kvm

##### *Föreningsfrågor*

Föreningen hade vid årets slut 10 st medlemmar. Årsavgifterna höjdes med 4,25% den 1 januari 2019.

##### *Lägenhetsöverlåtelser*

En 3-rumslägenhet har överlåtit under året, nr 1101, och en 2-rumslägenhet, nr 1001.

### *Styrelsen*

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledamöter:

Kristina Guidoni, ordförande

Jeanette Johansson, ledamot

Dick Rytterdahl, ledamot, tillika kassör

Elin Gårdenfors, ledamot

Satu Oldrati, ledamot (utträde ur styrelsen pga avflyttning 2019-06-11)

Styrelsen har utöver ordinarie ledamöter bestått av två (en) suppleanter:

Lowisa Johmår

David Hobbs (utträde ur styrelsen pga avflyttning 2019-06-11)

Anders Callert, auktoriserad revisor

### *Firmateckning*

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

Arvode (inkl sociala avgifter) har utgått med totalt 22 998 kronor.

Under året har styrelsen utöver konstituerande möte haft 8 protokollförda möten.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har en renovering fasader, målning av fönster, dörrar och portar, byte av 4 stycken ytterdörrar samt byte av plåtningar mot fasad på innergård och på loftgångarna skett. Det utförda arbetet har besiktigats av Åkermans ingenjörbyrå. Vidare har föreningens soprum målats utvändigt genom egen försorg. Den totala kostnaden för det planerade underhållet uppgick till 560 kkr, vilket finansierats dels med egna medel, dels genom en utökning av föreningens lån med 350 000 kr vilket amorteras under 20 år.

Tyvär drabbades köket i den affärslokal föreningen hyr ut av en vattenskada under våren, för vilket kostnaden i sin helhet belastat resultat för verksamhetsåret (drygt 101 kkr).

Styrelsen har under 2019 tagit fram en underhållsplan med hjälp av Åkermans ingenjörbyrå.

Den tvist föreningen haft med det företag som utförde renovering av loftgångar under hösten 2017 har under slutet av verksamhetsåret lösts och en del av kostnaden har återbetalats. Tyvärr måste huvuddelen av arbetet göras om, vilket planeras genomföras under 2020.

Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<u>Likvida medel vid årets början</u>	672 760	519 969
Rörelseintäkter	828 215	752 957
Förändring kortfristiga skulder	5 503	45 585
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 116 934	-551 913
Förändring kortfristiga fordringar	22 427	-21 522
Förändring långfristiga skulder	341 250	0
Finansiella kostnader	-69 902	-72 316
<u>Likvida medel vid årets slut</u>	<u>683 320</u>	<u>672 761</u>
<u>Årets förändring av likvida medel</u>	<u>10 559</u>	<u>152 791</u>

Flerårsöversikt (kkkr om ej annat anges)

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Externa hyresintäkter	190	193	117	144
Resultat efter finansiella poster	-441	47	66	7
Soliditet	%	53%	53%	53%
Driftskostnad	kr/kvm totalyta	1 108	544	401
Kapitalkostnad	kr/kvm totalyta	71	73	94
Årsavgift	kr/kvm bostadsrättsyta	637	624	624
Lån	kr/kvm bostadsrättsyta	5 967	5 550	5 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	60 453
Årets resultat före fondförändringar	-440 621
Årets avättning till fond för yttre underhåll	-22 956
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 956
<b>Totalt</b>	<b>-255 168</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra avsättning till underhållsfond	
Balanseras i ny räkning	-255 168
	<b>-255 168</b>

**Resultaträkning**

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter garage		53 212	50 266
Hysesintäkter lokaler		190 406	193 180
Årsavgifter		520 428	509 511
Övriga sidointäkter		64 169	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>828 215</b>	<b>752 957</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 093 140	-537 140
Personalkostnader	3	-23 794	-14 773
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-82 000	-82 000
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-1 198 934</b>	<b>-633 913</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-370 719</b>	<b>119 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 902	-72 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 902</b>	<b>-72 316</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-440 621</b>	<b>46 728</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-440 621</b>	<b>46 728</b>

**Balansräkning**

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 261 225	9 343 225
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 261 225	9 343 225
Summa anläggningstillgångar		9 261 225	9 343 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 263	39 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 966	21 719
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 229	61 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		683 320	672 761
<i>Summa kassa och bank</i>		683 320	672 761
Summa omsättningstillgångar		722 548	734 416
Summa tillgångar		9 983 773	10 077 641

**Balansräkning**

	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 179 000	5 179 000
Fond för yttre underhåll		22 956	147 956
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 201 956	5 326 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 454	13 726
Årets resultat		-440 621	46 728
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-255 167	60 454
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 946 789</b>	<b>5 387 410</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 875 250	4 534 000
Övriga skulder		25 000	25 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 900 250</b>	<b>4 559 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		6 514	22 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 220	109 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>136 734</b>	<b>131 231</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 983 773</b>	<b>10 077 641</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		7 125 000	7 125 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		inga	inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10), Årsredovisning i mindre företag. Om inte annat anges är principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

Byggnader 1%

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Driftskostnader fastighet

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Reparationer och underhåll	586 313	166 939
Reparationer och underhåll affärslokal	91 732	0
Fastighetsskötsel, löpande	40 762	38 640
Service&UH hiss	8 806	11 301
Övriga fastighetskostnader	62 004	22 499
Fastighetsel	46 754	45 203
Uppvärmning	130 302	136 887
Vatten och avlopp	20 957	16 402
Sophämtning	17 643	17 330
Fastighetsförsäkringar	20 043	22 544
Kabel-TV	18 776	18 440
Fastighetsskatt	14 620	8 440
Fastighetsavgift	13 770	13 150
Övriga externa kostnader	20 658	19 365
	<b>1 093 140</b>	<b>537 140</b>

#### Not 3 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner	0	0
Styrelsearvoden	17 500	11 420
Skattefria mil- och reseersättningar	796	0
Sociala avgifter	5 498	3 353
	<b>23 794</b>	<b>14 773</b>

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 4 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 181 400	8 181 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 181 400	8 181 400
Ingående avskrivningar	-820 000	-738 000
Avskrivningar byggnad	-82 000	-82 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-902 000	-820 000
Utgående redovisat värde	<b>7 279 400</b>	<b>7 361 400</b>
Mark	<b>1 981 825</b>	<b>1 981 825</b>
Taxeringsvärde, byggnad	9 630 000	7 652 000
Taxeringsvärde, mark	6 632 000	4 680 000

<u>Not 5 Förändring av eget kapital</u>	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 179 000	147 956	13 726	46 728
Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämma			46 728	-46 728
Avsättning till fond för yttre underhåll				
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		22 956	-22 956	
Årets resultat		-147 956	147 956	-440 621
Belopp vid årets utgång	<u>5 179 000</u>	<u>22 956</u>	<u>185 454</u>	<u>-440 621</u>

Not 6 Långfristiga skulder

Del av skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen.	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Swedbank, villkorsändringsdag 2022-10-25, ränta 1,840%	2 450 000	2 450 000
Swedbank, rörligt	2 425 250	2 084 000
	<u>4 875 250</u>	<u>4 534 000</u>

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2019-11-21

Kristina Guidoni  
Ordförande

Dick Rytterdahl  
Styrelseledamot

Jeanette Johansson  
Styrelseledamot

Lowisa Jonmar  
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11-22

Anders Callert  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ruuth 8 org. nr.769608-3448

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ruuth 8 för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30.

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 30 juni 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.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte

upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ruuth 8 för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, 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.

Ängelholm den 22 november 2019

  
Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR