

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Gävlehus nr 17
Org nr: 716413-3758



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 45 212 875 kr.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst tack vare lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat i jämförelse med föregående år. Detta beror framförallt på en lägre kostnad för underhåll i samband med övergång till K3. Även kostnaderna för reparationer är lägre i år, då en vattenskada drabbade föreningen under föregående räkenskapsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 92% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 086 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björsjö 36:1 och Björsjö 37:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 100 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Trumslagarvägen 4-18, 5-19 och 15-31 i Gävle

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	20	
3 rum och kök	63	
4 rum och kök	17	
Total tomtarea		38 730 m ²
Bostäder bostadsrätt		8 977 m ²
Total bostadsarea		8 977 m ²
Årets taxeringsvärde		66 920 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde		66 920 000 kr kr

hs

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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.

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 512 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2020-09-01 och visar på ett underhållsbehov på 606 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 845 tkr (94 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 68 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak	2016-2017
Hängrännor	2017-2018
Asfaltering	2017-2018
Ventilation	2018-2019
Underhållsspolning	2018-2019
Garageportar och ytterbelysning på garage	2018-2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Värmesystem	1 037 746 kr
Tvättstuga	148 375 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering/dörrar/fönster	2020-2021	

hs

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
André Stål	Ordförande	2020
Lena Kuusinen	Sekreterare	2021
Patrik Andersson	Ledamot	2020
Tommy Ellgren	Ledamot	2020
Ken Nilsson	Ledamot	2021
Joacim Järnberg	Ledamot	2021
Sanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sonja Sjöberg	Suppleant	2020
Fredrik Larsen	Suppleant	2021
Tony Olsson	Suppleant	2020
Alexander Meuller	Suppleant	2021
Amanda Hallberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Fjällström	Förtroendevald revisor	2020
Gävle Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Grundvall	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sonja Sjöberg	
Mia Fransson	
Caroline Uppenbergh	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från regelverket K2 till regelverket K3.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarera in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsfritt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

MS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast oktober 2019 då avgifterna höjdes med 4%.

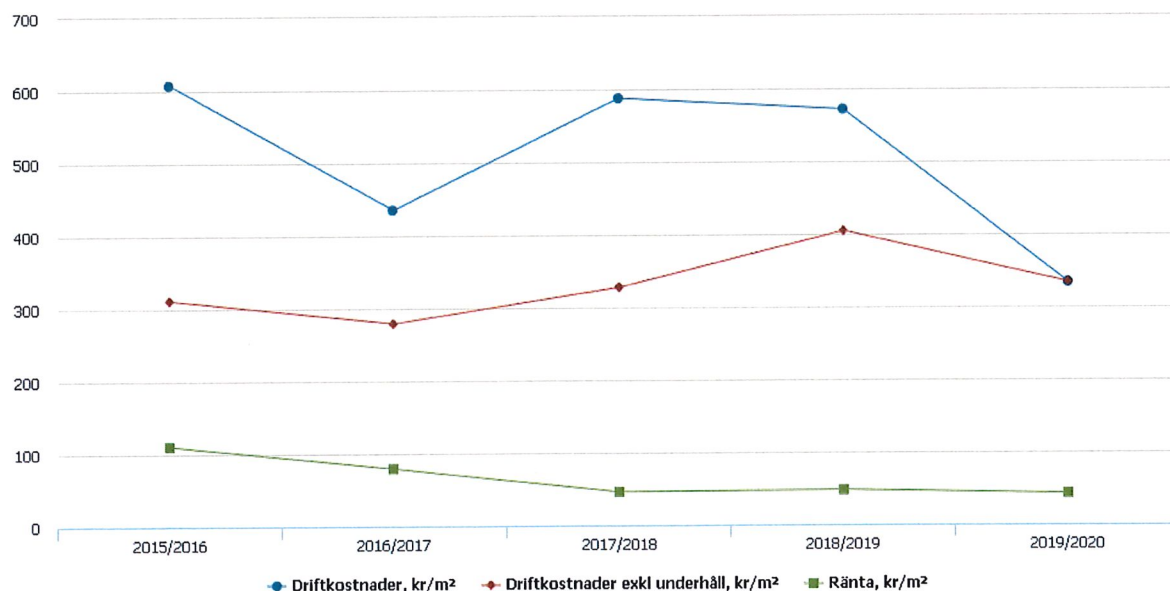
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

ns

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 975	6 753	6 640	6 579	6 658
Resultat efter finansiella poster	2 112	555	-384	833	-1 208
Årets resultat	2 112	555	-384	833	-1 208
Resultat exklusive avskrivningar	3 199	1 034	626	1 843	-199
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 593	479	-249	968	-1 074
Balansomslutning	44 811	43 822	44 434	45 997	47 678
Soliditet %	20	14	14	14	12
Likviditet %	132	92	101	131	103
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	724	697	684	677	678
Bränsletillägg, kr/m ²	44	44	44	44	44
Driftkostnader, kr/m ²	334	572	588	435	607
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	405	328	279	311
Ränta, kr/m ²	43	48	46	79	110
Underhållsfond, kr/m ²	320	253	97	0	0
Lån, kr/m ²	3 909	4 022	4 163	4 302	4 438
Skuldkvot %	4,83	5,05	5,50	5,62	5,97



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

ns

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 137 955	2 270 367	2 773 732	555 091
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			555 091	-555 091
Reservering underhållsfond		606 000	-606 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				2 112 226
Vid årets slut	1 137 955	2 876 367	2 722 823	2 112 226

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 328 823
Årets resultat	2 112 226
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-606 000
Summa	4 835 049

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 835 049

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

HS

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 974 650	6 753 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 959	393 039
Summa rörelseintäkter		7 265 609	7 146 516
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 994 070	-5 135 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 487	-385 275
Personalkostnader	Not 6	-228 247	-181 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 086 283	-478 848
Summa rörelsekostnader		-4 771 088	-6 181 085
Rörelseresultat		2 494 521	965 431
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 908	5 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-386 203	-429 907
Summa finansiella poster		-382 295	-410 340
Resultat efter finansiella poster		2 112 226	555 091
Årets resultat		2 112 226	555 091

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 718 442	41 576 134
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	75 856	74 801
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 800 298	41 650 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		41 950 298	41 800 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 571	9 220
Övriga fordringar	Not 16	4 622	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	79 652	160 975
Summa kortfristiga fordringar		90 845	170 595
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 770 004	1 850 852
Summa kassa och bank		2 770 004	1 850 852
Summa omsättningstillgångar		2 860 849	2 021 447
Summa tillgångar		44 811 147	43 822 382

MS

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 137 955	1 137 955
Fond för yttre underhåll		2 876 367	2 270 367
Summa bundet eget kapital		4 014 322	3 408 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 722 823	2 773 732
Årets resultat		2 112 226	555 091
Summa fritt eget kapital		4 835 049	3 328 823
Summa eget kapital		8 849 371	6 737 145
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 791 229	34 881 242
Summa långfristiga skulder		33 791 229	34 881 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 298 528	1 225 291
Leverantörsskulder	Not 20	127 426	45 148
Skatteskulder	Not 21	0	184 727
Övriga skulder	Not 22	2 324	5 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	742 270	743 152
Summa kortfristiga skulder		2 170 548	2 203 995
Summa eget kapital och skulder		44 811 147	43 822 382

WS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 112 226	555 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 086 283	478 848
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 198 509	1 033 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	79 750	-62 320
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-106 684	95 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 171 575	1 066 830
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-1 229 647	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-6 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	1 235 647	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 016 776	-1 262 298
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 016 776	-1 262 298
Årets kassaflöde	919 152	-195 468
Likvidamedel vid årets början	1 850 852	2 046 319
Likvidamedel vid årets slut	2 770 004	1 850 852
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Detta är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare år har K2 regelverket tillämpats. Jämförelsetalen för 2018 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivningar samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas och när en komponent byts ut, utrangeras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-94 år
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 495 202	6 255 141
Hyror, bostäder	-6 000	1 200
Bränsleavgifter, bostäder	393 780	393 780
Vattenavgifter	91 668	103 356
Summa nettoomsättning	6 974 650	6 753 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	179 000	0
Övriga lokalintäkter	8 370	10 630
Övriga ersättningar	27 794	25 956
Fakturerade kostnader	4 500	3 240
Återvunna fordringar	2 056	0
Övriga rörelseintäkter	4 653	8 155
Försäkringsersättningar	64 586	345 058
Summa övriga rörelseintäkter	290 959	393 039

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-1 503 633
Reparationer	-512 107	-1 297 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-501 900	-501 900
Försäkringspremier	-158 042	-149 124
Kabel- och digital-TV	-405 601	-165 153
Återbäring från Riksbyggen	0	10 700
Obligatoriska besiktningar	-53 757	0
Snö- och halkbekämpning	-74 588	-238 025
Statuskontroll	-8 384	-9 316
Förbrukningsinventarier	-34 527	-69 246
Fordons- och maskinkostnader	-10 616	-9 935
Vatten	-219 399	-214 178
Fastighetsel	-67 270	-69 630
Uppvärmning	-731 481	-727 004
Sophantering och återvinning	-215 062	-187 513
Förvaltningsarvode drift	-1 336	-4 063
Summa driftkostnader	-2 994 070	-5 135 303

ns

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-283 328	-271 886
IT-kostnader	-2 865	-2 580
Arvode, yrkesrevisorer	-16 858	-6 938
Övriga förvaltningskostnader	-15 265	-11 336
Kreditupplysningar	-5 850	-5 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 662	-26 746
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 040	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Konsultarvoden	-36 509	0
Bankkostnader	-4 070	-3 290
Övriga externa kostnader	-51 541	-49 599
Summa övriga externa kostnader	-462 487	-385 275

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-100 200	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 500	-79 047
Övriga personalkostnader	-2 125	0
Sociala kostnader	-51 422	-42 612
Summa personalkostnader	-228 247	-181 659

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 043 205	-435 884
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1	-3 564
Avskrivning Installationer	-43 078	-39 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 086 283	-478 848

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	14 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 400

hs

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 214	4 606
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 003	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	691	561
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 908	5 167

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-384 979	-429 718
Övriga räntekostnader	-1 224	-189
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 203	-429 907

ms

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	53 311 468	41 334 793
Mark	3 000 000	3 000 000
Tillkommande utgifter	0	11 976 675
Markanläggning	478 643	478 643
	56 790 111	56 790 111
Årets anskaffningar		
Byggnader (tvättstuga & värmesystem)	1 185 513	11 976 675
	1 185 513	11 976 675
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (värmesystem)	-1 486 636	-11 976 675
	-1 486 636	-11 976 675
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 488 988	56 790 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 735 334	-9 647 511
Tillkommande utgifter	0	-4 651 940
Markanläggningar	-478 643	-478 643
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-15 213 977	-14 778 094
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 043 205	-4 216 056
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	4 651 940
Utförda avskrivningar på årets utrangeringar/avyttringar	1 486 636	0
	443 431	435 884
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 770 546	-15 213 977
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 718 442	41 576 134
Varav		
Byggnader	38 718 442	38 576 134
Mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärden		
Småhus	66 920 000	66 920 000
Totalt taxeringsvärde	66 920 000	66 920 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 920 000</i>	<i>45 920 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>

MS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	371 552	639 594
Installationer	1 130 746	1 130 746
	1 502 298	1 770 340
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (laddbox)	44 134	0
	44 134	0
Avyttringar och utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-268 042
	0	-268 042
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 546 432	1 502 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-371 552	-636 029
Installationer	-1 055 946	-1 016 546
	-1 427 497	-1 652 575
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1	3 546
Installationer	-43 078	-39 400
Utförda avskrivningar på årets utrangering/avyttring	0	268 042
	-43 079	-35 854
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 099 024	-371 551
Installationer	-371 552	-1 055 946
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 470 576	-1 427 497
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 856	74 801
Varav		
Inventarier och verktyg	0	1
Installationer	75 856	74 800

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut (bygglovsansökan)	6 000	0

ns

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	150 000	150 000
Summa andra långfristiga fordringar	150 000	150 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 571	8 120
Kundfordringar	0	1 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 571	9 220

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	4 177	0
Skattekonto	445	400
Summa övriga fordringar	4 622	400

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 429	2 968
Förutbetalda försäkringspremier	53 017	52 008
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 206	22 870
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	13 789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	69 340
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 652	160 975

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	714 897	711 145
Transaktionskonto	2 055 107	1 139 708
Summa kassa och bank	2 770 004	1 850 852

hs

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	35 089 757	36 106 533
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 298 528	-1 225 291
Långfristig skuld vid årets slut	33 791 229	34 881 242

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,92%	2020-02-28	3 508 572,00	-3 484 037,00	24 535,00	0,00
SWEDBANK	0,92%	2020-03-28	4 999 681,00	-4 950 311,00	49 370,00	0,00
SWEDBANK	0,92%	2020-11-28	13 390 727,00	-13 196 659,00	194 068,00	0,00
SWEDBANK	0,92%	2021-08-25	14 207 553,00	0,00	153 420,00	14 054 133,00
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	0,00	21 575 000,00	539 376,00	21 035 624,00
Summa			36 106 533,00	-56 007,00	960 769,00	35 089 757,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 298 528 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	127 426	45 148
Summa leverantörsskulder	127 426	45 148

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	0	184 727
Summa skatteskulder	0	184 727

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1 973
Skuld sociala avgifter och skatter	2 324	2 324
Avräkning hyror och avgifter	0	1 380
Summa övriga skulder	2 324	5 677

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	19 370
Upplupna räntekostnader	75 054	40 366
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	56 927
Upplupna elkostnader	4 305	4 682
Upplupna värmekostnader	24 226	23 191
Upplupna kostnader för renhållning	16 376	14 920
Upplupna revisionsarvoden	1 650	1 650
Upplupna styrelsearvoden	0	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 915	5 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	553 743	491 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 270	743 152

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	46 315 000	46 315 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat utredning angående projekt för renovering av fasad och dörrar.



Styrelsens underskrifter

Gärle 16/10 2020
Ort och datum



André Stål



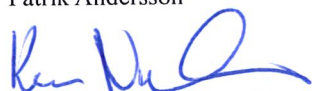
Lena Kuusinen



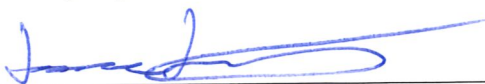
Patrik Andersson



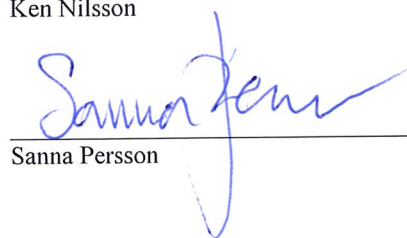
Tommy Ellgren



Ken Nilsson



Joacim Jernberg



Sanna Persson

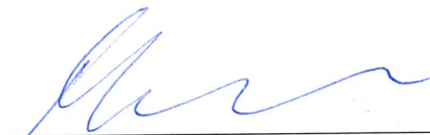
Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-10-16

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Mats Fjällström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Gävlehus nr 17
Org.nr. 716413-3758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Gävlehus nr 17 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 augusti 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 november 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

ms

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Gävlehus nr 17 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Gävle den 16/10 2020

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor

Mats Fjällström

Förtroendevald revisor

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 överlåtas 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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 motsvarats 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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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.

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.

Styrelsens ord

Medlemsmöten

Fler och fler medlemmar närvarar på våra möten och uttrycker sina åsikter samt framför sina synpunkter, detta visar på stort engagemang vilket är glädjande för styrelsen. Vår årsstämma anordnades i november, då valdes nuvarande styrelse och föreningens årsredovisning godkändes.

Våren 2020 drabbades världen av pandemin Corona/COVID-19 och vår extrastämma i juni genomfördes Per Capsulam – i pappersform – med stort deltagande. Extrastämman behandlade främst fyra frågor som berörde vår fasadrenovering som medlemmarna röstade om. Utfallet från extrastämman kan sammanfattas med att samtliga huskroppar färgas röda, ytterdörrarna blir vita, föreningen bekostar nytt låssystem av typ ilq i entrédörr samt att synliga betongsocklar/grund färgas svarta.

Städdag

Våra städdagar brukar locka en hel del medlemmar där vi alla hjälps åt att snygga till vårt område, det ger även medlemmarna möjlighet att träffas och pratas vid och uppskattas av många. Under året har vi genomfört två städdagar, en i oktober samt en i maj.

Höstens städdag bjöd på fint väder och vi rensade upp på området som avslutades med grillning. Under kvällen anordnades även en mycket uppskattad tacoafton där ett 40-tal boende närvarade.

Vårstädningen i maj genomfördes med bra deltagande men vi avstod grillning för att undvika folksamlingar under rådande situation.

Fyrkantsansvariga på området

Vi har fyra ”fyrkanter” och en ”länga” på vårt område med varsin ansvarig som medlemmarna kan kontakta vid enklare frågor och funderingar. De har även tillgång till nycklar till utrymmen med gräsklippare, skottkärror mm, som kan lånas.

Trum-info

Ett uppskattat och informativt sätt att nå ut till medlemmarna är vårt eget ”Trum-info”-blad som går ut till medlemmarna.

Markarbeten

Installation av fiber färdigställdes i oktober.

Övriga arbeten

Vi har även en hel del andra arbeten som pågått under året och för att nämna några så har föreningen installerat en laddbox med två platser där medlemmar kan ladda sina elbilar. Vi har även bytt ventilationsfläkt på taket tillhörande kvarterslokalen till en mycket tystare variant. Vi har byggt om i undercentralen med nya expansionskärl och avgasare till fjärrvärmen. Vi har även bytt samtliga fjärrvärmeventiler i ”gropen” hos de boende samt monterat nya termostater på alla element. Vi har påbörjat en ny injustering av värmen hos samtliga boende, ett arbete som kommer fortsätta även under kommande år. Vi har även installerat två nya tvättmaskiner i tvättstugan, en lite större grovtvättmaskin och en lite mindre. Styrelsen har även under en helg i januari rustat upp i våra gemensamma lokaler. Bland annat har lilla toaletten gjorts om helt, köket har fått sig en rejäl uppfräschning med målning samt lagande av trasiga väggar, entrén har målats upp, foder monterat på samtliga dörrar och ny belysning monterats i taket.

RB BRF Gävlehus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

