

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gävlehus 11 med säte i Gävle (org.nr 785000-2127) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sättra 19:2, 19:3, 19:4, 19:5 och 19:6 med tomträtt i Gävle Kommun, byggda år 1968-1970 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
401	lägenheter (bostadsrätt)	28 979
196	garage	
67	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 2018-04-24. Ärendet på extrastämman var ett andra beslut om nya stadgar samt anslutning till IMD El. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2011, version 5. Stämman beslutade även att föreningen ska ansluta sig till IMD El.

Föreningen hade vid årets slut 401 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marcus Johansson	ordförande, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Elisabeth Hedström	vice ordförande
Annelie Broman	sekreterare
Sofia Lundgren	studieorganisatör
Peter Janhans	ledamot
Christina Gyllner	ledamot
Jennie Wiik	ledamot
Monica Ericsson	ledamot
Peter Wielbass	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Ericsson, Sofia Lundgren, Christina Gyllner och Jennie Wiik.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Johansson, Jennie Wiik, Annelie Broman och Elisabeth Hedström två i förening.

Revisor har varit Aydin Yildirim med Micke Lindkvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Åse Brigell (avsagt sig uppdraget juni 2018) Kerstin Olsson och Roland Rosenberg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Den 24 – 25 maj anordnades containerdag. Styrelsen beställde container, vi grillade korv och det spelades musik från liveband. I december anordnades det luciafika. Det serverades glögg samt goda lussekatter och pepparkakor. Christina Gyllner har på onsdagar hållit i Öppet hus- kaffe på Sätrahöjden 25.

Studieverksamhet

Under året har styrelsen inte gått någon utbildning. Styrelsen har däremot deltagit aktivt på HSBs träffar där de utbytt erfarenheter.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 472 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering av garage och bastu Byggande av hundlekpark samt ombyggnad av spolplattor till förråd Ny Takbeläggning på Ulvsmygen 25 och 27 Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp Ulvsmygen 3 Ny tvättmaskin Ulvsmygen 1
2016	Ny Takbeläggning på Ulvsmygen 3 och 23 Underhållsspolning och filmning av avloppen på Norrbågen. Utegyttet färdigställt Hissmotor bytt på Sätrahöjden 31 Planteringsbänk byggd vid odlingslådorna mellan Ulvsmygen 23-25 Byte av bredbands- och tveleverantör Nya cykelställ till hela föreningen Nya tvättmaskiner Sätrahöjden 27
2017	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem Ny takbeläggning på Ulvsmygen 1 och Sätrahöjden 31 Nya tvättmaskiner och torktumlare Ulvsmygen 25 och 27 Ny tvättmaskin Ulvsmygen 1 Uppsättning av postboxar i entréerna
2018	Relining av liggande avloppsstammar i bottenplanen på Norrbågens trevåningshus Ny asfalt på Sätrahöjdens matargata
2018	Sotning, OVK.
2018	Flytt och komplettering av lekutrustning

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Genomgång av garageportar på Säturahöjden och Norrbågen. Övergång till IMD EL. Fortsättning av relining och underhållsspolning på Säturahöjden.
2020	Installation av solpaneler på taken

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 2 %.

I budget för 2019 ingår 2 513 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019, men höjde bränsletillägget med 11 % från andra kvartalet 2019. Detta för att intäkten för värme ska komma ikapp kostnaden då man inte höjt tillägget på länge.

Årsavgiften är i genomsnitt 539 kr/m² 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 401 medlemslägenheter har under året 34 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 493 och under året har det tillkommit 46 och avgått 43 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 496.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	16 522	16 195	16 261	16 332	16 341
Rörelseresultat i tkr	-658	3 970	2 406	2 380	4 205
Resultat efter finansiella poster i tkr	-925	3 574	1 994	1 862	3 628
Balansomslutning i tkr	49 055	50 433	47 618	46 619	47 779
Soliditet %	59	60	56	52	47
Årsavgift/kvm* i kr	539	530	530	530	530
Driftskostnad/kvm i kr	375	326	353	362	367
Räntekostnad/kvm i kr	9	14	14	18	22
Bankskuld/kvm i kr	588	612	636	658	758

*Årsavgiften består utav årsavgift och bränsleavgift genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 869 791	0	17 140 289	7 422 320	3 574 019
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				3 574 019	-3 574 019
Innevarande års avs/dis			-2 417 554	2 417 554	
Årets resultat					-925 210
Belopp Vid årets slut	1 869 791	0	14 722 735	13 413 894	-925 210

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	17 140 289
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 472 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-4 889 554</u>
Fondbehållning vid årets slut:	14 722 735

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	13 413 894
Årets resultat	<u>-925 210</u>
Summa	12 488 684

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 488 684
--------------------------------	-------------------

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

**HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 522 495	16 194 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 595	143
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>16 528 090</u>	<u>16 195 032</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-10 875 285	-9 447 471
Planerat underhåll	Not 5	-4 889 554	-1 503 509
Övriga externa kostnader	Not 6	-297 036	-235 810
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-333 562	-269 938
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-790 962	-767 865
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-17 186 399</u>	<u>-12 224 594</u>
Rörelseresultat		-658 309	3 970 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	629	748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-267 530	-397 167
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-266 901</u>	<u>-396 419</u>
Resultat efter finansiella poster		-925 210	3 574 019
Årets resultat		-925 210	3 574 019

**HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 41 828 617 33 319 552

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 30 986 21 333

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 8 716 421

Summa materiella anläggningstillgångar

41 859 604 42 057 306

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 250 000 250 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

250 000 250 000

Summa anläggningstillgångar

42 109 604 42 307 306

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 679 6 680

Aktuell skattefordringar

3 752 0

Övriga fordringar

Not 15 6 374 046 7 565 724

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 563 336 549 741

Summa kortfristiga fordringar

6 942 813 8 122 145

Kassa och bank

2 350 3 600

Summa omsättningstillgångar

6 945 163 8 125 745

Summa tillgångar**49 054 767 50 433 051**

**HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 869 791	1 869 791
Fond för yttre underhåll	14 722 735	17 140 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>16 592 526</u>	<u>19 010 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 413 894	7 422 320
Årets resultat	-925 210	3 574 019
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>12 488 684</u>	<u>10 996 340</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>29 081 210</u>	<u>30 006 420</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18,21	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>12 673 779</u>	<u>17 074 531</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	4 357 218	669 156
Aktuella skatteskulder	861 188	657 209
Övriga skulder	0	37 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 20	
	<u>2 081 372</u>	<u>1 979 835</u>
	<u>7 299 778</u>	<u>3 352 100</u>
Summa eget kapital och skulder	49 054 767	50 433 051



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 882 679 kr (30 882 679 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 184 670	12 924 432
Hyror	747 207	742 134
Debiterade förbrukningsavgifter	2 492 715	2 437 159
Överlåtelseavgifter	38 692	35 840
Pantavgifter	21 791	23 669
Övrigt	37 420	31 655
Summa nettoomsättning	16 522 495	16 194 889
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning Folksam	5 595	0
Övrigt	0	143
	5 595	143
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 526 537	1 141 415
Reparationer	1 046 960	322 725
El	489 627	504 433
Uppvärmning	2 835 672	2 852 646
Vatten	732 404	670 362
Sophämtning	557 107	503 143
Övriga avgifter	928 604	706 442
Förvaltningsarvoden	1 382 891	1 356 738
Tomträttsavgäld	856 600	856 600
Fastighets-skatt/avgift	451 250	451 250
Övriga driftskostnader	67 633	80 601
	10 875 285	9 446 355
Not 5 Planerat underhåll		
Renovering av tak	1 443 750	1 150 000
Nya tvättmaskiner och torktumlare	146 828	319 488
Brandskyddsåtgärder	378 088	0
Byte fläktar	102 356	0
ÖVK	290 035	0
Dörrbyte 20% av totalkostnaden	1 921 890	0
Larmtelefoner hiss	25 000	0
Asfaltering	300 006	0
Flytt och montering av lekplats	281 601	0
Timer till eluttag på garage	0	3 310
Relining	0	30 711
	4 889 554	1 503 509
Not 6 Övriga externa kostnader		
Lokalkostnader	20 142	33 042
Förbrukningsinventarier och material	3 977	10 772
Tele och post	2 928	4 297
Revisions- och förvaltningskostnader	45 997	51 387
Externa tjänster	65 221	0
Medlemsverksamhet	10 730	11 005
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	148 041	125 307
	297 036	235 810



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	203 180	179 105
Revisorsarvode	-280	6 720
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	63 500	28 595
Arbetsgivaravgifter	67 162	55 275
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-752
Övriga personalkostnader	0	995
	333 562	269 938
Not 8		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	766 958	744 206
Avskrivning markanläggningar	12 992	12 992
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	11 011	10 667
	790 962	767 865
Not 9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	629	748
	629	748
Not 10		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	267 476	397 096
Räntekostnader kortfristiga skulder	54	71
	267 530	397 167



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	69 718 362	69 718 362
Investering dörrbyte	7 687 558	0
Investering relining	1 601 458	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>79 007 378</u>	<u>69 718 362</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 398 810	-35 641 612
Årets avskrivningar	-779 950	-757 198
Utgående avskrivningar	<u>-37 178 761</u>	<u>-36 398 810</u>
Bokfört värde	41 828 617	33 319 552
varav byggnader	41 607 751	33 085 693
varav markanläggningar	220 867	233 859
varav mark	0	0
	<u>41 828 617</u>	<u>33 319 552</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Sättra 19:2, 19:3, 19:4, 19:5 och 19:6 i Gävle. Värdeår är 1967.		
Byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
Byggnad - lokaler	2 155 000	2 155 000
	<u>108 155 000</u>	<u>108 155 000</u>
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	3 070 000	3 070 000
	<u>30 070 000</u>	<u>30 070 000</u>
Taxvärde totalt	138 225 000	138 225 000
Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Gävle Kommun som har upplåtit nyttjande rätten till Brf Gävlehus 11.		
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 789 057	2 789 057
Möbler och TV	20 664	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 809 721</u>	<u>2 789 057</u>
Ingående avskrivningar	-2 767 724	-2 757 057
Årets avskrivningar	-11 011	-10 667
Utgående avskrivningar	<u>-2 778 735</u>	<u>-2 767 724</u>
Bokfört värde	30 986	21 333
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning under 2017 avsåg dörrbyte.		
Ingående anskaffningsvärde	8 716 421	0
Årets investeringar, dörrbyte	-8 716 421	8 716 421
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>8 716 421</u>



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Bostadsrätt nr 305, Brf Gävlehus 11 i Gävle	250 000	250 000			
Not 15 Övriga fordringar					
Skattekonto	1 076	52			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	6 372 970	7 565 672			
	6 374 046	7 565 724			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader					
Securitas	8 955	8 535			
Länsförsäkringar	244 082	239 351			
HSB	102 454	190 111			
Lokalhyra	2 238	0			
Com Hem	112 553	111 744			
Styr och Ställer	93 054	0			
Upplupna intäkter	0	0			
Upplupna ränteintäkter	0	0			
	563 336	549 741			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 869 791	0	17 140 289	7 422 320	3 574 019
Vinstdisp enl. stämmobeslut				3 574 019	-3 574 019
Innevarande års avs/disps.			-2 417 554	2 417 554	
Årets resultat					-925 210
Belopp vid årets slut	1 869 791	0	14 722 735	13 413 894	-925 210
Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	708341	2,09%	2019-12-01	3 710 070	176 000
Stadshypotek	885395	1,25%	2020-12-01	2 700 000	120 000
Stadshypotek	893213	1,44%	2021-12-30	6 972 702	243 944
Stadshypotek	896900	1,49%	2022-01-30	1 568 160	200 000
Stadshypotek	950281	1,25%	2020-12-01	2 080 065	83 204
				17 030 997	823 148
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 673 779
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 915 257
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				823 148	669 156
Nästa års omsättning av lån				3 534 070	0
				4 357 218	669 156
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	778
Arbetsgivaravgifter				0	815
Övriga kortfristiga skulder				0	6 699
				0	8 292




HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 782	16 185
Övriga upplupna kostnader		
El	56 794	58 934
Fjärrvärme	379 591	338 399
Arvoden och avgifter	134 541	132 471
LTM	31 595	2 265
Midroc	4 924	4 173
Revision	22 828	29 151
Julgran	15 568	7 433
Snöröjning	69 146	65 513
Sophämtning	43 654	39 776
Certego	28 881	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 262 068	1 285 535
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	2 081 372	1 979 835

Not 21 **Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	46 763 000	46 763 000
----------------------	------------	------------


Gävle den 2019-04-24


Anneli Broman


Christina Gyllner

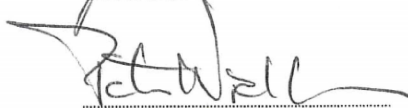

Elisabeth Hedström


Sofia Lundgren


Jennie Wiik


Marcus Johansson

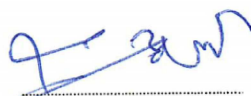

Peter Janhäns


Peter Wielbass


Saida Monika Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2019-09-24


Aydin Yildirim

Av stämman vald revisor


Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Eeva-Riitta Salminen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Gävlehus nr 11 i Gävle org.nr.785000-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Gävlehus nr 11 i Gävle 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 revisionsred 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 brf Gävlehus nr 11 i Gävle 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

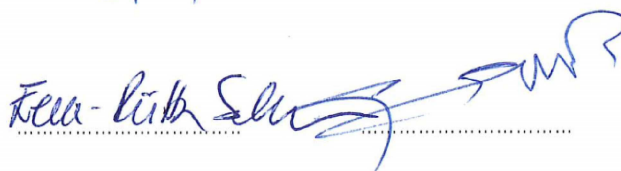
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 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 24/04/2019



Eva-Riitta Salminen

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Aydin Yildirim

Av föreningen vald revisor