
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Gävlehus nr 10
Org nr: 785000-2119



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 10
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre kostnader för avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på låga underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat marginellt i jämförelse med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1247% till 836%.

I resultatet ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 659 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 23:5 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Tredje Tvärgatan 11 A-C i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
42	36	78

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser med el	P-platser utan el
11	47	41	31

MS

Total tomtarea	7 280 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 671 m ²
Total bostadsarea	7 671 m ²
Garagelokaler	687 m ²
Total lokalarea	687 m ²
Årets taxeringsvärde	45 997 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 327 000 kr

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 115 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 307 tkr för de närmaste 3 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 436 tkr (57 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. MS

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 57 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Omläggning av tak på de äldre garagen	2011	
Renovering av bastu, nytt aggregat och panel.	2012	
Installation av Bauer Watertechnology för invändig rengöring av radiatorer och rörsystem.	2012	
Renovering av avloppsstammar	2013	synliga stammar utbytta övriga invändigt belagda med sk relining
Byte av expansionskärl på värmesystem	2013	
Garage och P-platser	2014	
Byte av armvattenventil	2015	
Asfaltering	2015	
Byte av cirkulationspump och termostater	2015	
Hiss- och dörröppnare	2019	
Balkonger	2019	

Årets utförda underhåll och nyinvesteringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Tak- , fasad- och balkongrenovering	3 515	Pågående
Taksäkerhet	60	
Tvättmaskin	43,5	

Underhållsplan är under pågående revidering för kommande planerade underhåll.

M

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Källman	Ordförande	2021
Heléne Jacobs	Sekreterare	2020
Mats Bokström	Vice ordförande	2020
Bertil Sjöberg	Ledamot	2021
Susanne Bergquist	Ledamot	2020
Kerstin Hansson-Röstlund	Ledamot	2021
Åke Persson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Eklund	Suppleant	2020
Birgitta Egnell	Suppleant	2021
Anders Hållberg	Suppleant	2020
Frans Åke Öberg	Suppleant	2021
Anna Halfvars	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Lundback	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Möller	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Enholm	2020
Monica Halldén	2020
Gunnar Nälsén	2020

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast april 2019 med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en hyreshöjning på 2% under 2020.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 418 kr/m²/år.

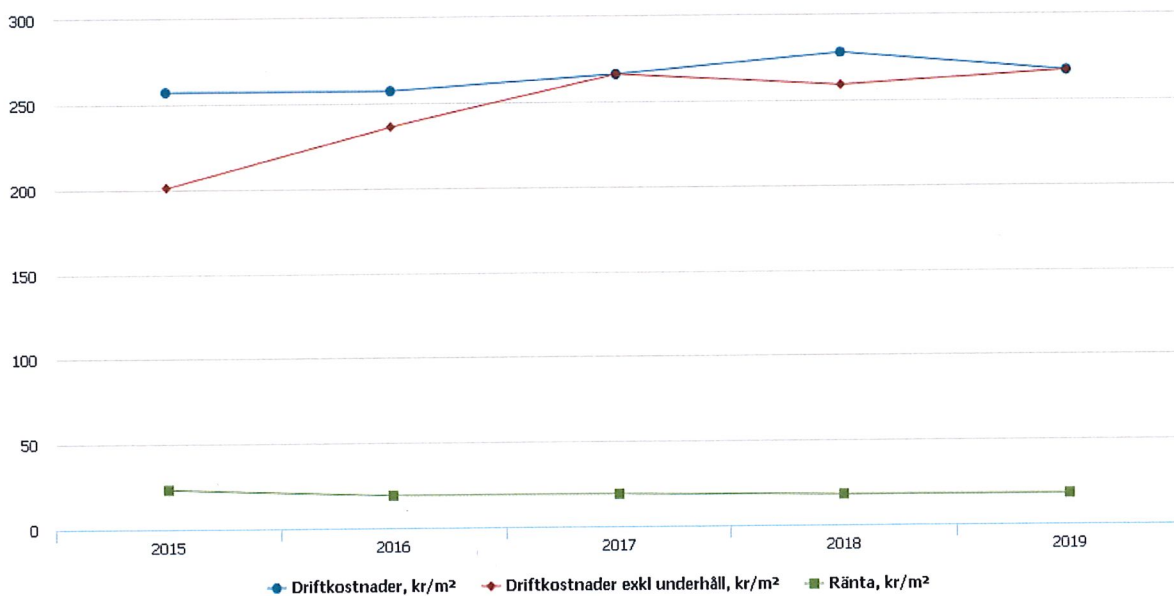
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

MS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 379	4 286	4 292	4 164	4 167
Resultat efter finansiella poster	1 208	877	997	767	719
Balansomslutning	19 149	17 833	17 067	16 111	15 835
Soliditet %	65	63	61	58	54
Likviditet %	836	1 247	926	730	502
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	418	406	406	390	390
Driftkostnader, kr/m ²	267	278	266	257	257
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	267	259	266	236	201
Ränta, kr/m ²	18	18	19	19	23
Skuldkvot %	1,34	1,38	1,38	1,44	1,51



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.

MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	714 960	9 287 686	342 697	876 621
Disposition enl. årsstämmobeslut			876 621	-876 621
Reservering underhållsfond		436 000	-436 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 207 588
Vid årets slut	714 960	9 723 686	783 318	1 207 588

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 219 318
Årets resultat	1 207 588
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-436 000
Summa	1 990 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 990 906**

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

MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 378 999	4 285 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 925	10 248
Summa rörelseintäkter		4 387 924	4 295 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 022 064	-2 131 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 010	-337 208
Personalkostnader	Not 6	-217 712	-231 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-451 824	-602 214
Summa rörelsekostnader		-3 065 609	-3 302 403
Rörelseresultat		1 322 315	993 352
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	576	576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 405	19 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-139 709	-136 607
Summa finansiella poster		-114 728	-116 731
Resultat efter finansiella poster		1 207 588	876 621
Årets resultat		1 207 588	876 621

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 454 786	8 833 023
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	90 289	60 376
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 515 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 060 075	8 893 399
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	60 115	59 991
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 115	59 991
Summa anläggningstillgångar		12 120 190	8 953 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	3 933
Övriga fordringar	Not 16	82 607	130 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	163 580	200 355
Summa kortfristiga fordringar		246 247	335 175
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 782 124	8 544 926
Summa kassa och bank		6 782 124	8 544 926
Summa omsättningstillgångar		7 028 371	8 880 101
Summa tillgångar		19 148 560	17 833 491



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	714 960	714 960	
Fond för yttre underhåll	9 723 686	9 287 686	
Summa bundet eget kapital	10 438 646	10 002 646	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	783 318	342 697	
Årets resultat	1 207 588	876 621	
Summa fritt eget kapital	1 990 906	1 219 318	
Summa eget kapital	12 429 552	11 221 964	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 878 690	5 899 330
Summa långfristiga skulder		5 878 690	5 899 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 640	20 640
Leverantörsskulder	Not 20	46 398	222 665
Skatteskulder	Not 21	3 572	0
Övriga skulder	Not 22	61 442	65 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	708 266	403 818
Summa kortfristiga skulder		840 318	712 197
Summa eget kapital och skulder		19 148 560	17 833 491

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 207 588	876 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	451 824	602 214
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 659 411	1 478 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	88 928	-50 398
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	128 122	-79 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 876 461	1 349 320
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-124	90
Investeringar i maskiner och inventarier	-43 500	
Investeringar i byggnader & mark	-60 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-3 515 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 618 624	90
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-20 640	-30 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 640	-30 766
Årets kassaflöde	-1 762 803	1 318 644
Likvidamedel vid årets början	8 544 926	7 226 282
Likvidamedel vid årets slut	6 782 123	8 544 926
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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 nedskrivning 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	20-114
Inventrier & verktyg	Linjär	5-15

hs

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 207 672	3 114 144
Hyror, lokaler	21 360	21 360
Hyror, garage	202 236	202 236
Hyror, p-platser	170 008	167 852
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 712	-565
Rabatter	-1 045	0
Bränsleavgifter, bostäder	780 480	780 480
Summa nettoomsättning	4 378 999	4 285 507

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	7 665	7 908
Fakturerade kostnader	720	2 340
Övriga rörelseintäkter	540	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 925	10 248

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-143 583
Reparationer	-115 013	-100 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 376	-117 556
Försäkringspremier	-95 119	-81 322
Kabel- och digital-TV	-169 797	-168 839
Återbäring från Riksbyggen	4 500	4 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 194	-1 119
Serviceavtal	-22 418	-22 041
Obligatoriska besiktningar	-76 199	-33 648
Bevakningskostnader	-500	-288
Snö- och halkbekämpning	-118 100	-144 003
Förbrukningsinventarier	-11 353	-35 821
Fordons- och maskinkostnader	46	-424
Vatten	-161 533	-164 547
Fastighetsel	-204 751	-186 124
Uppvärmning	-804 060	-815 882
Sophantering och återvinning	-121 902	-120 148
Förvaltningsarvode drift	-1 295	0
Summa driftkostnader	-2 022 064	-2 131 050

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-241 514	-209 958
Arvode, yrkesrevisorer	-20 594	-8 875
Övriga förvaltningskostnader	-31 350	-85 571
Kreditupplysningar	-675	-3 570
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 675	-6 340
Kontorsmateriel	0	-2 555
Telefon och porto	-8 877	-8 179
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-54
Medlems- och föreningsavgifter	-5 850	-5 850
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-55 925	-4 706
Summa övriga externa kostnader	-374 010	-337 208

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-124 020	-130 386
Styrelsearvoden	-26 100	-31 700
Sammanträdesarvoden	-34 800	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 300	-6 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 600
Sociala kostnader	-28 492	-32 445
Summa personalkostnader	-217 712	-231 931

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-438 236	-591 527
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 650	-3 750
Avskrivning Installationer	-6 938	-6 938
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-451 824	-602 214

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	576	576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	576	576

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 186	18 652
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	124	-90
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	738
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 405	19 300

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-139 709	-137 512
Övriga räntekostnader	0	905
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-139 709	-136 607

ns

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 813 548	17 813 548
Mark	520 000	520 000
	18 333 548	18 333 548
Årets anskaffningar		
Byggnader	60 000	
	60 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 393 548	18 333 548
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 500 525	-8 908 998
	-9 500 525	-8 908 998
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-438 236	-591 527
	-438 236	-591 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 938 761	-9 500 525
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 454 786	8 833 023
Varav		
Byggnader	7 934 786	8 313 023
Mark	520 000	520 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 400 000	36 000 000
Lokaler	1 597 000	1 327 000
	45 997 000	37 327 000
Totalt taxeringsvärde		
<i>varav byggnader</i>	<i>35 749 000</i>	<i>28 672 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 248 000</i>	<i>8 655 000</i>

HS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	870 684	870 684
Installationer	69 375	69 375
	940 059	940 059
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	43 500	
	43 500	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-40 750	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-40 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	942 809	940 059
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-851 934	-848 184
Installationer	-27 749	-20 812
	-879 683	-868 996
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	40 750	
	40 750	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 650	-3 750
Installationer	-6 938	-6 938
	-13 588	-10 688
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-817 734	-851 934
Installationer	-34 687	-27 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-852 521	-879 683
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 288	60 376
Varav		
Maskiner och inventarier	55 600	18 750
Installationer	34 688	41 626

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut (Tak-, fasad- och balkongreovering)	3 515 000	0

ms

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella instrument	54 115	53 991
Andra långfristiga fordringar	6 000	6 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 115	59 991

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	3 933
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	3 933

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	48 280
Skattekonto	82 607	82 607
Summa övriga fordringar	82 607	130 887

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 815	95 119
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 793	32 184
Förutbetald vattenavgift	0	8 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 769	42 447
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	847	22 418
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 580	200 355

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	6 174 778	6 650 591
Transaktionskonto	607 346	1 894 335
Summa kassa och bank	6 782 124	8 544 926

ms

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 899 330	5 919 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 640	-20 640
Långfristig skuld vid årets slut	5 878 690	5 899 330

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2020-07-02	1 964 244,00	0,00	0,00	1 964 244,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2021-10-30	1 955 726,00	0,00	20 640,00	1 935 086,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-04-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			5 919 970,00	0,00	20 640,00	5 899 330,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 640 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 103 200 kr. Resterande lån på 5 796 130 kr beräknas förfalla efter fem år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	46 398	222 665
Summa leverantörsskulder	46 398	222 665

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 572	0
Summa skatteskulder	3 572	0

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 027	2 027
Skuld för moms	26 101	25 593
Skuld sociala avgifter och skatter	33 314	37 214
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Summa övriga skulder	61 442	65 074

hs

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	33 056	30 724
Upplupna räntekostnader	10 363	9 239
Upplupna driftskostnader	73 952	0
Upplupna elkostnader	40 464	11 565
Upplupna värmekostnader	190 618	109 051
Upplupna kostnader för renhållning	7 836	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 976	243 239
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	708 266	403 818

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	9 132 000	9 132 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

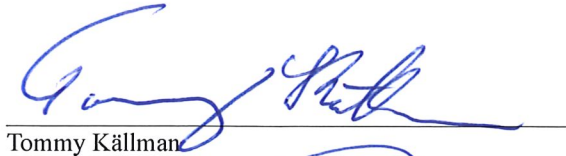
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.




Styrelsens underskrifter

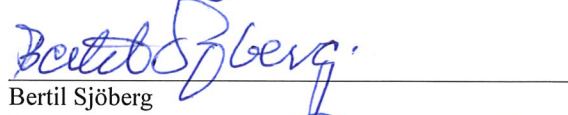
Gävle 2020-02-23

Ort och datum


Tommy Källman

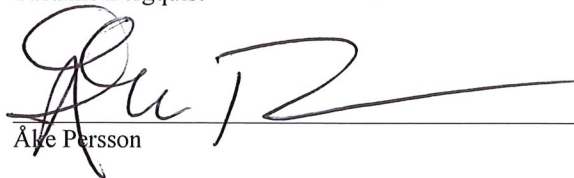

Heléne Jacobs


Mats Bokström


Bertil Sjöberg


Susanne Bergquist

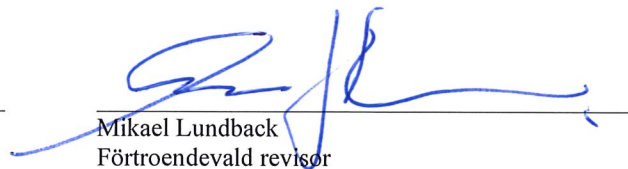

Kerstin Hansson-Röstellund


Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Grant Thornton Sweden AB


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor


Mikael Lundback
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Gävlehus nr 10
Org.nr. 785000-2119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Gävlehus nr 10 för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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

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

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 10 för år 2019 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 revisorssed i Sverige och 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 15 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Revisionsberättelse

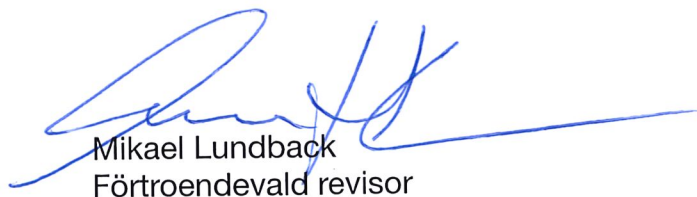
Undertecknad, av Brf Gävlehus 10 förtroendevald revisor, har under revisionsarbetet i huvudsak granskat styrelsens förvaltning genom att ta del av årsredovisning, förvaltningsberättelse, bokföring, förda styrelseprotokoll samt annan relevant dokumentation.

Med hänsyn till det stora underhållsarbete som planerats sedan 2018 och igångsattes i augusti 2019 och kommer att löpa till slutet av innevarande år har styrelsens arbete kring detta granskats särskilt och i visst samarbete med föreningens auktoriserade revisor. Ett särskilt PM har därefter tillställts styrelsen med synpunkter på hur styrelsen har hanterat Upphandling, Dokumentation och frågan om Balkongrenovering.

Vad avser föreningens räkenskaper samt föreliggande årsredovisning synes detta mig riktig och visar på en god ekonomisk ställning och ett gott resultat. Jag kan därför rekommendera föreningsstämman att

- fastställa styrelsens förslag till balans- och resultaträkning,
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt
- ge styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

2020-04-15



Mikael Lundback
Förtroendevald revisor