
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Gävlehus nr 2
Org nr: 785000-2077



Cele

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

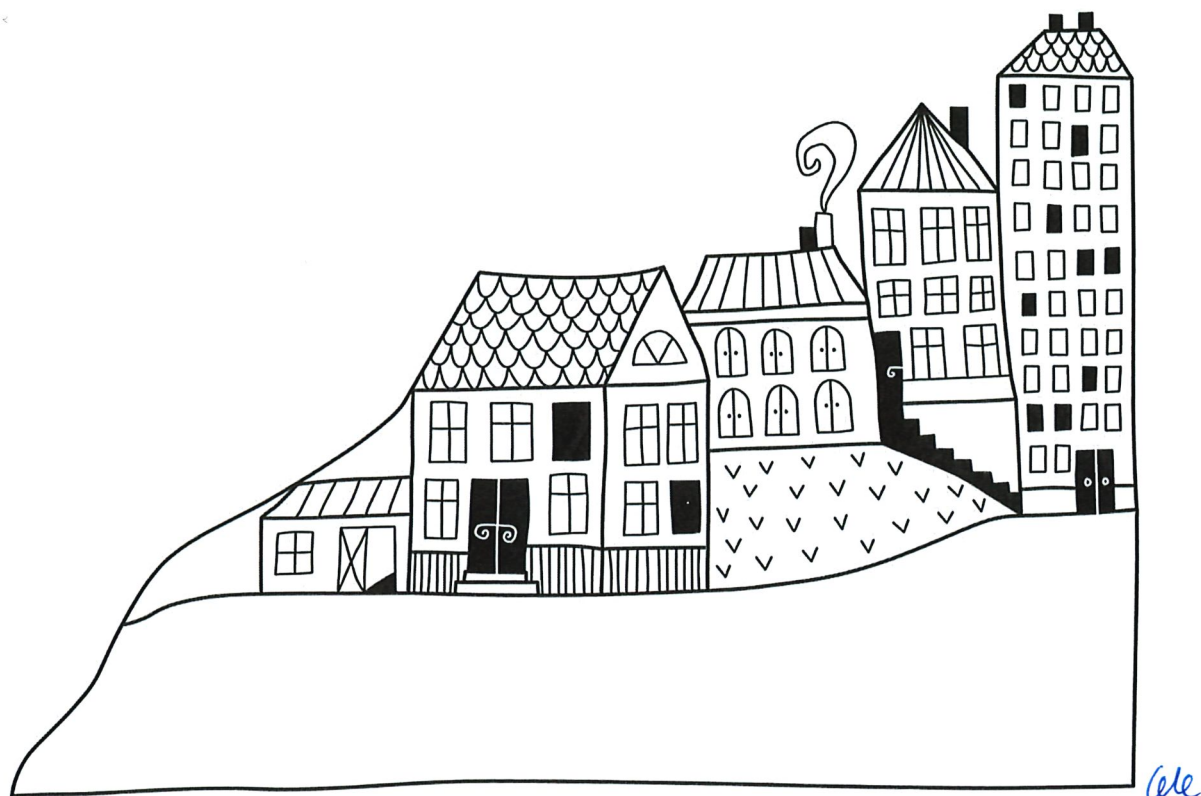
Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Noter | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-09.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat på 134 tkr är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att kostnaderna för reparationer har ökat. Året belastats även med kostnader för OVK ventilationskontroll och Energideklaration.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 840 % till 836 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 107 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södertull 16:15 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Fleminggatan i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 30 | 6 | 36 |

Dessutom tillkommer:

| |
|-----------|
| P-platser |
| 22 |

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Total tomtarea | 2 464 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 1 519 m ² |
| Total bostadsarea | 1 519 m ² <i>ala</i> |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 17 177 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 13 828 000 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 105 och planerat underhåll för 95. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 574 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 377 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 565 tkr (372 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll Beskrivning | År | Kommentar |
|--|-----------|-----------|
| Balkongrenovering | 2013 | |
| Ny tvättmaskin | 2014 | |
| Fasadrenovering | 2016 | |
| Målning trapphus | 2016 | |
| Tak över källartrappor | 2016-2017 | |
| Torktumlare | 2016-2017 | |
| Friskluftsventiler | 2016-2017 | |
| Tvättmaskin | 2017-2018 | |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|---|-----------|
| Underhållspolning samt genomgång av radiatorventiler. | 94 724 kr |

Lee

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Erik Vestin
Simon Ridell
Anna Kapetanakis
Linn Dahlvik
Henrik Noring

Uppdrag

Ordförande
Sekreterare
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Johanna Haglund
Monika Hedman
Marit Jemt

Uppdrag

Suppleant
Suppleant
Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG

Auktoriserad Revisor

Valberedning

Nina Dahlvik
Siv Jonsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

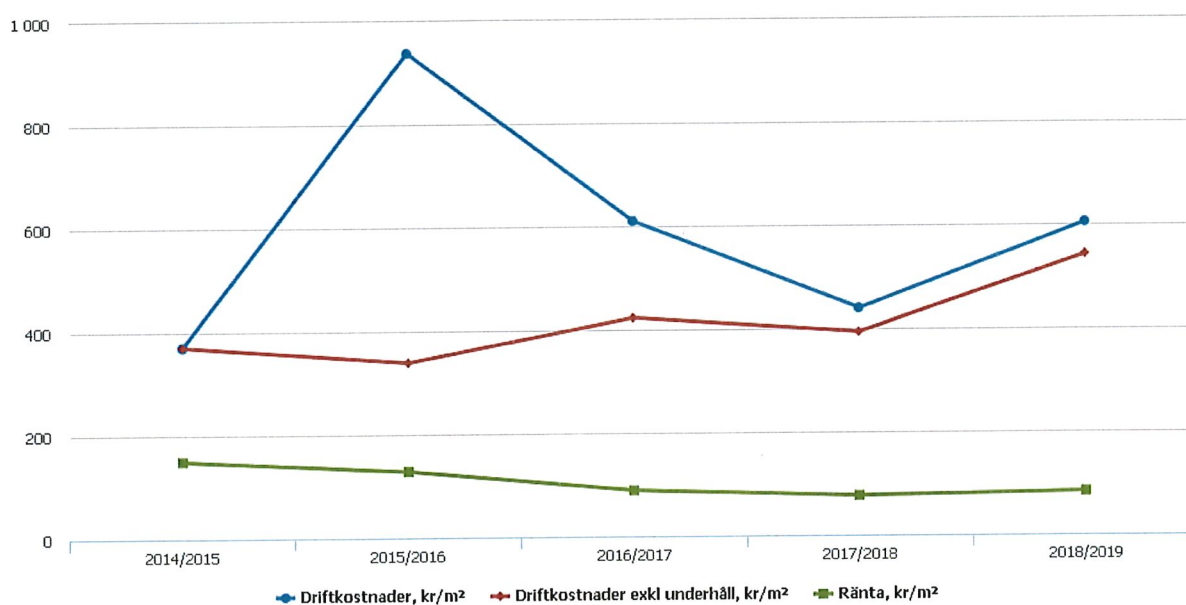
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 532 | 1 462 | 1 430 | 1 403 | 1 404 |
| Resultat efter finansiella poster | 134 | 355 | 56 | -540 | 310 |
| Årets resultat | 134 | 355 | 56 | -540 | 310 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 241 | 461 | 200 | -396 | 455 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -324 | -105 | -326 | -635 | 216 |
| Balansomslutning | 10 490 | 10 465 | 10 220 | 10 376 | 10 982 |
| Soliditet % | 14 | 13 | 10 | 9 | 14 |
| Likviditet % | 831 | 840 | 750 | 620 | 787 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 963 | 929 | 920 | 902 | 902 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 605 | 440 | 610 | 938 | 370 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 543 | 394 | 423 | 339 | 370 |
| Ränta, kr/m ² | 84 | 77 | 89 | 128 | 149 |
| Lån, kr/m ² | 5 751 | 5 829 | 5 909 | 5 992 | 6 056 |
| Skuldkvot % | 5,51 | 5,85 | 6,11 | 6,31 | 6,38 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

Cele

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | | Fritt | |
|---|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 30 881 | 0 | 0 | 878 687 | 95 617 | 354 913 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 354 913 | -354 913 |
| Reservering underhållsfond | | | | 565 000 | -565 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -94 724 | 94 724 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 134 193 |
| Vid årets slut | 30 881 | 0 | 0 | 1 348 963 | -19 746 | 134 193 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 450 530 |
| Årets resultat | 134 193 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -565 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 94 724 |
| Summa | 114 447 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 114 447

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

cel

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-09-01 | 2017-09-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 532 246 | 1 461 920 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 52 164 | 52 963 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 584 410 | 1 514 883 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -919 676 | -668 217 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -224 437 | -215 083 |
| Personalkostnader | Not 6 | -80 732 | -63 141 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -106 557 | -106 557 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 331 402 | -1 052 998 |
| Rörelseresultat | | 253 008 | 461 885 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 288 | 288 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 8 770 | 9 377 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -127 873 | -116 638 |
| Summa finansiella poster | | -118 815 | -106 972 |
| Resultat efter finansiella poster | | 134 193 | 354 913 |
| Årets resultat | | 134 193 | 354 913 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 7 266 104 | 7 372 662 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 266 104 | 7 372 662 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 3 000 | 3 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 000 | 3 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 269 104 | 7 375 662 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 3 455 | 3 328 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 3542 | 8 973 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 35 221 | 33 348 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 42 218 | 45 649 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 3 179 500 | 3 043 740 |
| Summa kassa och bank | | 3 179 500 | 3 043 740 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 221 718 | 3 089 390 |
| Summa tillgångar | | 10 490 822 | 10 465 051 |

Cele

Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-08-31 | 2018-08-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 30 881 | 30 881 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 348 963 | 878 687 | |
| Summa bundet eget kapital | 1 379 844 | 909 568 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -19 746 | 95 617 | |
| Årets resultat | 134 193 | 354 913 | |
| Summa fritt eget kapital | 114 447 | 450 530 | |
| Summa eget kapital | 1 494 291 | 1 360 098 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 8 608 706 | 8 737 318 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 608 706 | 8 737 318 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 127 252 | 117 211 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 18 916 | 13 255 |
| Övriga skulder | Not 20 | 19 687 | 22 006 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 221 970 | 215 163 |
| Summa kortfristiga skulder | | 387 825 | 367 635 |
| Summa eget kapital och skulder | 10 490 822 | 10 465 051 | <i>lwe</i> |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 90 |
| Installationer | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

le

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 463 046 | 1 411 368 |
| Hyror, p-platser | 73 800 | 60 798 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -4 600 | -10 246 |
| Summa nettoomsättning | 1 532 246 | 1 461 920 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 35 856 | 35 856 |
| Övriga ersättningar | 11 028 | 15 307 |
| Fakturerade kostnader | 4 140 | 1 800 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 140 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 52 164 | 52 963 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -94 724 | -70 328 |
| Reparationer | -104 864 | -34 417 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -49 572 | -41 484 |
| Försäkringspremier | -32 068 | -28 104 |
| Kabel- och digital-TV | -41 127 | -40 325 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 300 | 3 125 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -8 582 | -4 200 |
| Obligatoriska besiktningar | -136 750 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -62 006 | -49 547 |
| Förbrukningsinventarier | -5 774 | -10 313 |
| Vatten | -61 308 | -70 490 |
| Fastighetsel | -29 286 | -29 352 |
| Uppvärmning | -246 675 | -244 696 |
| Sophantering och återvinning | -47 321 | -46 117 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 919 | -1 969 |
| Summa driftkostnader | -919 676 | -668 217 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -177 404 | -172 894 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 875 | -11 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -9 619 | -10 058 |
| Kreditupplysningar | -4 635 | -2 025 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 458 | -10 834 |
| Kontorsmateriel | 0 | -1 474 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 700 | -2 700 |
| Bankkostnader | -2 620 | -3 599 |
| Övriga externa kostnader | -3 125 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -224 437 | -215 083 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -48 300 | -46 875 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -13 400 | -1 400 |
| Sociala kostnader | -19 032 | -14 866 |
| Summa personalkostnader | -80 732 | -63 141 |

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

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -106 557 | -106 557 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -106 557 | -106 557 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 288 | 288 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 288 | 288 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 8 482 | 9 226 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 288 | 151 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 770 | 9 377 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -127 742 | -117 883 |
| Övriga räntekostnader | -120 | 1 245 |
| Räntekostnader för skatter och avgifter | -11 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -127 873 | -116 638 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 13 094 490 | 13 094 490 |
| Mark | 22 802 | 22 802 |
| | 13 117 292 | 13 117 292 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 13 117 292 | 13 117 292 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -3 084 630 | -2 978 073 |
| | - 3 084 630 | - 2 978 073 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -106 557 | -106 557 |
| | - 106 557 | - 106 557 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | - 3 191 187 | - 3 084 630 |
|--|--------------------|--------------------|

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -2 660 000 | -2 660 000 |
| | - 2 660 000 | - 2 660 000 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--------------|-----------|-----------|
| Varav | | |
| Byggnader | 7 243 302 | 7 349 860 |
| Mark | 22 802 | 22 802 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 13 828 000 | 13 828 000 |
|----------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 13 828 000 | 13 828 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>10 600 000</i> | <i>10 600 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>3 228 000</i> | <i>3 228 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Installationer | 117 000 | 117 000 |
| | 117 000 | 117 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 117 000 | 117 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer | -117 000 | -117 000 |
| | - 117 000 | - 117 000 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Installationer | -117 000 | -117 000 |
| | - 117 000 | - 117 000 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Varav | | |
| Installationer | 0 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar | 3 000 | 3 000 |
| | 3 000 | 3 000 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 3 455 | 3 328 |
| | 3 455 | 3 328 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------|--------------|--------------|
| Skattefordringar | 0 | 5 431 |
| Skattekonto | 3 542 | 3 542 |
| | 3 542 | 8 973 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 5 654 | 6 007 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 299 | 9 471 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 14 817 | 14 493 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 3 452 | 3 378 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 221 | 33 348 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 435 928 | 2 420 903 |
| Transaktionskonto | 743 571 | 622 837 |
| Summa kassa och bank | 3 179 500 | 3 043 740 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 8 735 958 | 8 854 529 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -127 252 | -117 211 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 8 608 706 | 8 737 318 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 1,87% | 2019-12-28 | 475 204,00 | 0,00 | 9 692,00 | 465 512,00 |
| SWEDBANK | 1,26% | 2020-01-28 | 3 333 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 333 000,00 |
| SWEDBANK | 1,71% | 2020-04-28 | 2 385 605,00 | 0,00 | 41 519,00 | 2 344 086,00 |
| SWEDBANK | 1,80% | 2022-01-25 | 2 660 720,00 | 0,00 | 67 360,00 | 2 593 360,00 |
| Summa | | | 8 854 529,00 | 0,00 | 118 571,00 | 8 735 958,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 127 252 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 509 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 099 698 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 18 916 | 13 255 |
| Summa leverantörsskulder | 18 916 | 13 255 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 17 019 | 20 926 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 1 080 |
| Skatteskuld | 2 668 | 0 |
| Summa övriga skulder | 19 687 | 22 006 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 15 616 | 15 168 |
| Upplupna räntekostnader | 20 589 | 23 504 |
| Upplupna elkostnader | 2 249 | 2 395 |
| Upplupna värmekostnader | 7 774 | 7 161 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 7 645 | 7 408 |
| Upplupna revisionsarvoden | 1 400 | 1 400 |
| Upplupna styrelsearvoden | 48 300 | 46 875 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 2 700 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 118 397 | 108 552 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 221 970 | 215 163 |

Not Ställda säkerheter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 256 000 | 14 256 000 |

Not Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat. *au*

Styrelsens underskrifter

Gävle 5/11-2019
Ort och datum


Simon Ridell

Erik Vestin
Erik Vestin


Henrik Noring


Anna Kapetanakis

Linn Dahlvik
Linn Dahlvik

Vår Revisionsberättelse har lämnats den 20 dec 2019

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Gävlehus nr 2, org. nr 785000-2077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Gävlehus nr 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 RBF Gävlehus nr 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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. *elle*

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 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 revisionssed 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 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 räkenskaperna. 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.

Falun den 20 december 2019

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad 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. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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.

Årsavgift

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.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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.

RB Brf Gävlehus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Gävlehus nr 2 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

