

Årsredovisning

RBF GÄVLEHUS NR 25
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 716413-4681

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning vid 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 ordföranden 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 skall 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÄVLEHUS NR 25
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Norr 18:2 i Gävle kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adresser är Hattmakargatan 13 A, 13 C och Ruddammsgatan 42.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rokokvrå	2 rok	3 rok
3	9	23	13

Total bostadsarea:

2 893 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Gävle 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.

Efter den senaste stämman 2015-05-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Lillemor Kron	Ordförande	Stämman
Daniel Wiklander	Sekreterare	Stämman
Klaus Oppitz	Ledamot	Stämman
Pirkko Toikka	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Gunnar Westlund		Stämman
Kristoffer Seydlitz		Stämman
Annika Mörck		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Jan-Olof Nordlander	Stämman
Borev revisionsbyrå AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Magnus Lundberg	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Barbro Söderberg	Stämman
Kristin Abrahamsson	Stämman

Vicevärd

Gunnar Westlund	Styrelsen
-----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då avgiftsrabatten sänktes med 100 kr/mån. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplankommer att uppdateras under 2015-2016. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 21 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte av VVC-pump	16
Byte av ventilrör och avstängningsventil	15
Renovering av uteplats	18
Byte av golvbrunn	2

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar med 487 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

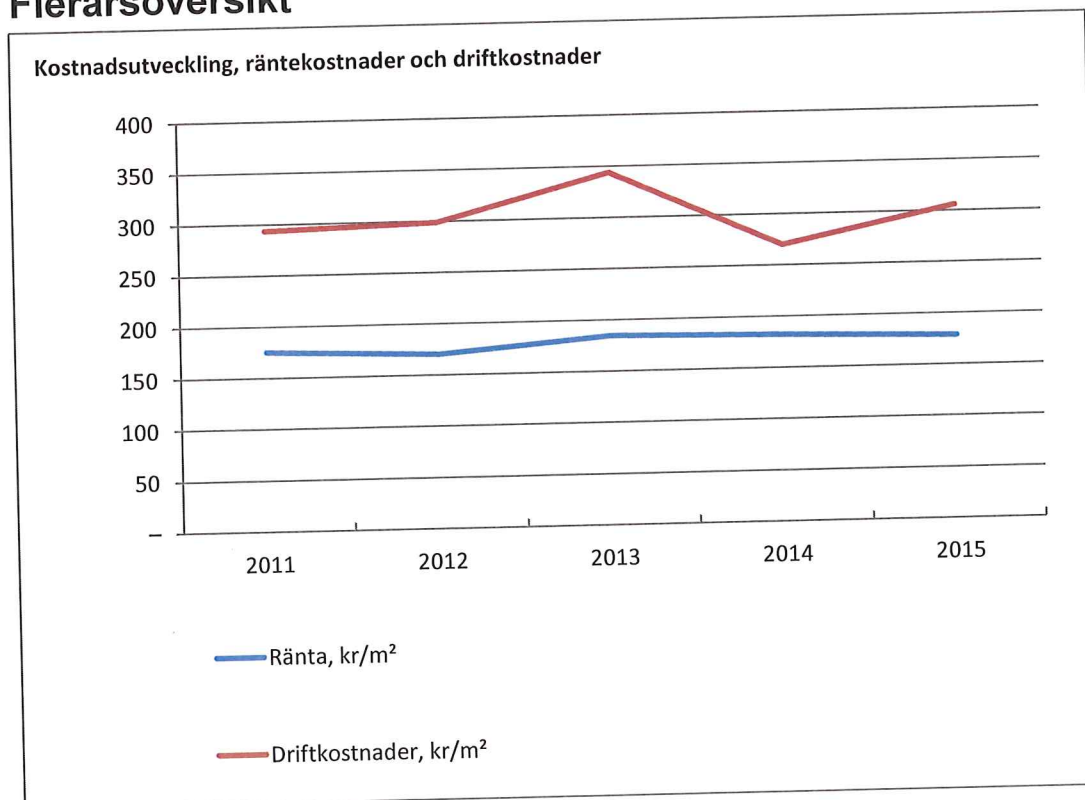
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 843	1 819	1 780	1 780	1 780
Resultat efter finansiella poster	22	101	- 123	30	14
Årets resultat	22	101	- 123	30	14
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	21	21	21	21	21
Balansomslutning	18 037	18 353	18 584	19 048	19 308
Soliditet	16%	16%	15%	15%	15%
Likviditet	195%	172%	159%	155%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	675	675	675	675
Bränsletillägg, kr/m ²	61	61	61	61	61
Driftkostnader, kr/m ²	306	270	344	299	294
Ränta, kr/m ²	178	182	184	170	175
Underhållsfond, kr/m ²	262	259	241	239	229
Lån, kr/m ²	5 116	5 229	5 342	5 455	5 569

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 184 143
Årets resultat	22 462
Summa överskott	<u>1 206 605</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 206 605

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 842 895	1 818 855
Övriga rörelseintäkter	2	233 519	234 012
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 076 414</u>	<u>2 052 867</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 884 522	- 780 892
Övriga externa kostnader	4	- 115 576	- 108 719
Personalkostnader	5	- 55 483	- 53 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 487 277	- 489 527
Summa rörelsekostnader		<u>-1 542 859</u>	<u>-1 432 162</u>
Rörelseresultat		533 555	620 704
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	414	414
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 163	7 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 515 670	- 526 949
Summa finansiella poster		<u>- 511 093</u>	<u>- 519 370</u>
Resultat efter finansiella poster		22 462	101 335
Årets resultat	16	<u>22 462</u>	<u>101 335</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 333 244	16 765 671
Inventarier, verktyg och installationer	11	363 975	384 275
Summa materiella anläggningstillgångar		16 697 219	17 149 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	4 500	4 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
Summa anläggningstillgångar		16 701 719	17 154 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	50
Övriga fordringar	13	103 066	103 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 627	49 803
Summa kortfristiga fordringar		153 743	153 596
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	381 711	545 249
Summa kassa och bank		381 711	545 249
Summa omsättningstillgångar		1 335 454	1 198 845
SUMMA TILLGÅNGAR		18 037 173	18 353 291

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		913 772	913 772
Fond för yttre underhåll		758 521	749 504
Summa bundet eget kapital		<u>1 672 293</u>	<u>1 663 276</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 184 143	1 091 826
Årets resultat		22 462	101 335
Summa fritt eget kapital		<u>1 206 605</u>	<u>1 193 160</u>
Summa eget kapital		<u>2 878 899</u>	<u>2 856 436</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>14 474 175</u>	<u>14 801 275</u>
Summa långfristiga skulder		<u>14 474 175</u>	<u>14 801 275</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	327 100	327 100
Leverantörsskulder		37 681	52 247
Övriga skulder	18	23 924	38 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>295 394</u>	<u>277 686</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>684 099</u>	<u>695 580</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 037 173</u>	<u>18 353 291</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		<u>23 201 000</u>	<u>23 201 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>23 201 000</u>	<u>23 201 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings räntetäckter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnings med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 033 831 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Maskiner, installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 953 255	1 953 255
Hyror, övriga	4 840	–
Rabatter	- 115 200	- 134 400
	<u>1 842 895</u>	<u>1 818 855</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	176 939	176 939
Kabel-tv-avgifter	54 720	54 720
Fakturerade kostnader	1 838	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	22	24
Övriga intäkter	–	2 329
	<u>233 519</u>	<u>234 012</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	114 694	72 804
Underhåll	50 983	9 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 664	58 416
Vägavgifter, arrende	30 000	27 500
Försäkringspremier	21 991	21 498
Kabel- och digital-TV	56 221	55 382
Fastighetsskötsel	21 428	17 040
Återbäring från Riksbyggen	- 800	- 700
Städning gemensamma utrymmen	47 129	50 388
Sotning	–	27 923
Snö- och halkbekämpning	3 368	3 305
Förbrukningsmateriel	11 297	7 338
Fordons- och maskinkostnader	3 785	3 130
Vatten	107 716	92 770
El	101 247	101 221
Uppvärmning	150 221	141 755
Sophantering och återvinning	105 578	92 121
	<u>884 522</u>	<u>780 892</u>

2015-08-31 2014-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	32 644	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	50 548	49 401
IT-kostnader	314	4 662
Arvode, yrkesrevisorer	6 250	6 250
Övriga förvaltningskostnader	14 248	8 471
Kontorsmateriel	3 417	2 500
Telefon och porto	2 447	1 848
Medlems- och föreningsavgifter	3 600	3 600
Köpta tjänster	1 875	31 887
Bankkostnader	233	100
	<u>115 576</u>	<u>108 719</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	33 000	33 000
Fast styrelsearvode	14 000	14 000
Arvode vicevärd	<u>47 000</u>	<u>47 000</u>
Summa	8 483	6 025
Sociala kostnader	<u>55 483</u>	<u>53 025</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	432 427	432 427
Maskiner	–	2 250
Installationer	54 850	54 850
	<u>487 277</u>	<u>489 527</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	414	414
	<u>414</u>	<u>414</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	71	381
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 521	6 784
Övriga ränteintäkter	571	–
	<u>4 163</u>	<u>7 165</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	515 670	526 949
	<u>515 670</u>	<u>526 949</u>

2015-08-31 2014-08-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 621 348	21 621 348
Mark	1 300 000	1 300 000
	<u>22 921 348</u>	<u>22 921 348</u>
Summa anskaffningsvärden	22 921 348	22 921 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 983 640	-4 551 213
	<u>-4 983 640</u>	<u>-4 551 213</u>
Årets avskrivning byggnader	- 432 427	- 432 427
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 416 067</u>	<u>-4 983 640</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-1 172 037	-1 172 037
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>-1 172 037</u>	<u>-1 172 037</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 333 244	16 765 671
Varav		
Byggnader	15 033 244	15 465 671
Mark	1 300 000	1 300 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 200 000	19 200 000
Mark	5 600 000	5 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>24 800 000</u>	<u>24 800 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	166 242	166 242
Inventarier och verktyg	34 468	34 468
Installationer	739 855	566 355
	<u>940 565</u>	<u>767 065</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	34 550	173 500
	<u>34 550</u>	<u>173 500</u>
Summa anskaffningsvärden	975 115	940 565
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 166 242	- 163 992
Inventarier och verktyg	- 34 468	- 34 468
Installationer	- 355 580	- 300 730
	<u>- 556 290</u>	<u>- 499 190</u>

	2015-08-31	2014-08-31
Årets avskrivningar		
Maskiner	–	- 2 250
Installationer	- 54 850	- 54 850
	- 54 850	- 57 100
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 611 140	- 556 290
Restvärde enligt plan vid årets slut	363 975	384 275
Varav		
Installationer	329 425	210 775

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	4 500	4 500
	4 500	4 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	14 399	15 647
Skattekonto	88 667	88 096
	103 066	103 743

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	7 355	7 282
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 886	20 503
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 704	4 648
Förutbetald samfällighetsavgift	5 000	5 000
Övriga periodiserade kostnader	12 682	12 371
	50 627	49 803

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	–	102
Bankmedel	9 171	8 882
Förvaltningskonto i Swedbank	372 541	536 264
	381 711	545 249

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	913 772	749 504	1 091 826	101 335
Disposition enl. årsstämmobeslut			101 335	- 101 335
Reservering underhållsfond		60 000	- 60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 50 983	50 983	
Årets resultat				22 462
Vid årets slut	913 772	758 521	1 184 143	22 462

2015-08-31 2014-08-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	14 801 275	15 128 375
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 327 100	- 327 100
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	14 474 175	14 801 275

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,26%	2015-09-30	7 400 000		160 000	7 240 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,63%	2015-09-30	7 728 375		167 100	7 561 275
			15 128 375		327 100	14 801 275

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 327 100 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	4 339	11 622
Skuld sociala avgifter och skatter	19 585	26 925
	23 924	38 547

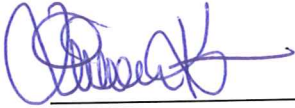
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	85 082	86 962
Upplupna elkostnader	-	5 523
Upplupna värmekostnader	8 632	8 397
Upplupna kostnader för renhållning	23 440	12 566
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	164 240	164 238
	295 394	277 686

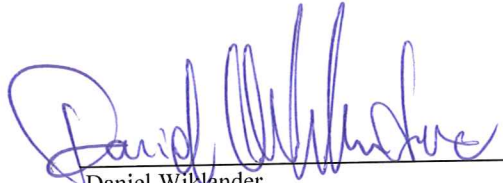
2015-08-31

2014-08-31

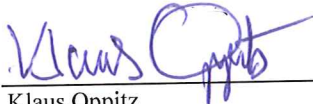
Gävle 2015-10-14



Lillemor Kron



Daniel Wiklander



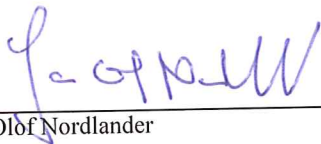
Klaus Oppitz



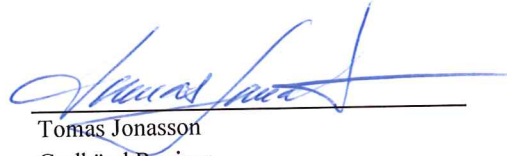
Pirkko Toikka

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 28 oktober 2015



Jan-Olof Nordlander
Revisor



Tomas Jonasson
Godkänd Revisor
Borev revisionsbyrå AB

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Gävlehus nr 25 org.nr. 716413-4681

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Gävlehus nr 25 för räkenskapsåret 2014.09.01 – 2015.08.31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.09.01. – 2015.08.31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

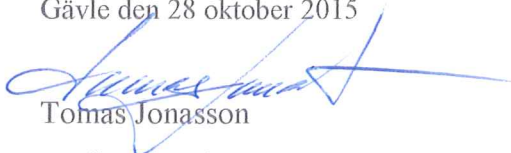
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Gävle den 28 oktober 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Jag Jan-Olof Nordlander är av RB Brf Gävlehus nr 25 vald revisor. Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

2015.10.


Jan-Olof Nordlander

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF GÄVLEHUS NR 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF GÄVLEHUS NR 25 i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se