

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Gävlehus nr 35
Org nr: 716413-5373



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.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Gävlehus
nr 35 för härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 285 234 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre drift- och externa kostnader.

Driftkostnaderna har minskat p.g.a. lägre kostnader för underhåll och besiktningar.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. lägre räntesatser.

Föreningen har lyft utdelning från samfällighetsföreningen Fingerklådan med 170 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 757 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrtull 26:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1988. Fastighetens adress är Norra Slottsgatan 23 B i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	16

Total tomtarea 798 m²

Total bostadsarea 1 744 m²

Årets taxeringsvärde 19 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 800 000 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.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Fingerklådan tillsammans med BRF Gävlehus nr 33. Föreningens andel är 66,62 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageplatser inom området.

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 86 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 346 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 199 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 314 tkr (180 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rörledningar i badrum	66 949

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Margaretha Hofvenstam	Ordförande
Ulrika Bäckström	Sekreterare
Per-Arne Hökdal	Vice ordförande
Mats Forsberg	Ledamot
Marie Clain	Ledamot Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Helge Saarivirta	Suppleant
Torgny Hedlund	Suppleant
Hanna Sundqvist	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag
Nils-Åke Larsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Lars-Åke Karlsson

Valberedning
Hans Eriksson
Kjell Damberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

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

Medlemsinformation

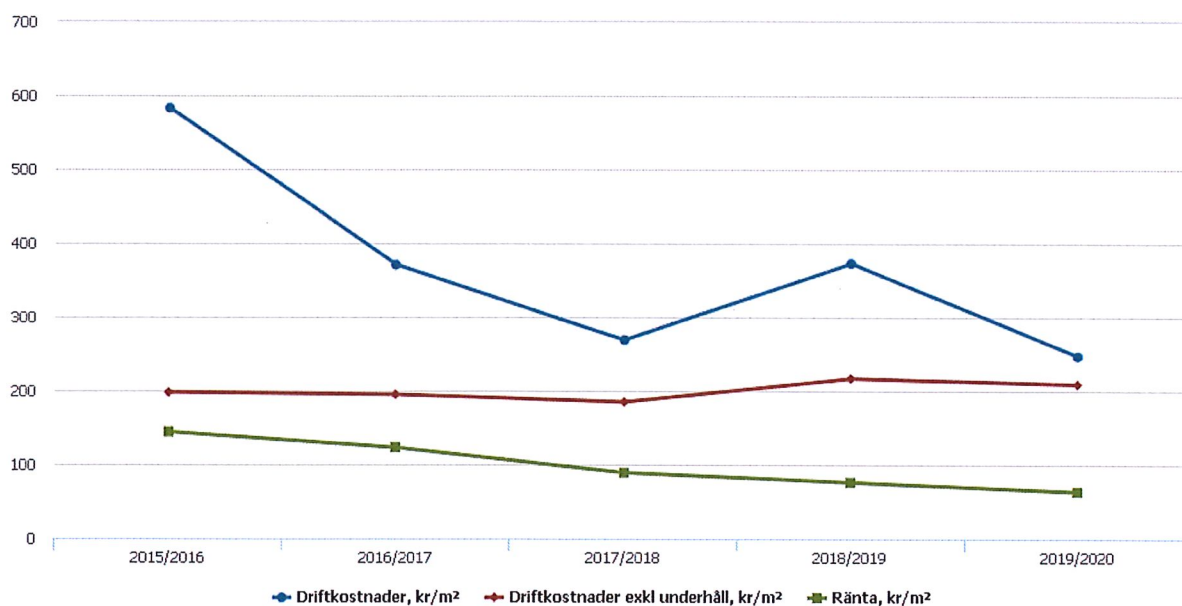
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 307	1 302	1 252	1 252	1 276
Resultat efter finansiella poster	392	101	129	-52	-392
Årets resultat	392	101	129	-52	-392
Balansomslutning	12 178	12 588	12 638	12 983	13 353
Soliditet %	25	21	20	19	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	653	650	622	622	635
Bränsletillägg, kr/m ²	49	49	49	49	50
Driftkostnader, kr/m ²	247	373	269	371	583
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	209	217	185	195	198
Ränta, kr/m ²	63	76	89	123	144
Underhållsfond, kr/m ²	356	99	75	73	163
Lån, kr/m ²	5 166	5 546	5 698	5 974	6 143



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 670 000	172 960	693 849	101 278
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			101 278	-101 278
Reservering underhållsfond		314 000	-314 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 949	66 949	
Årets resultat				392 362
Vid årets slut	1 670 000	620 011	348 076	392 362

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	595 127
Årets resultat	392 362
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-314 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 949
Summa	740 438

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	200 000
Att balansera i ny räkning i kr	540 438

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 306 605	1 302 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 403	3 306
Summa rörelseintäkter		1 308 008	1 305 401
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-430 692	-650 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 332	-176 409
Personalkostnader	Not 6	-28 104	-25 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 088	-365 088
Summa rörelsekostnader		-979 215	-1 217 068
Rörelseresultat		328 793	88 334
Finansiella poster			
Resultat från andelar i samfällighetsförening		170 000	140 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 114	3 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 545	-132 459
Summa finansiella poster		63 569	12 944
Resultat efter finansiella poster		392 362	101 278
Årets resultat		392 362	101 278

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 938 628	9 242 437
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	10 247	71 525
Summa materiella anläggningstillgångar		8 948 875	9 313 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Intresseföretag	Not 10	1 466 667	1 466 667
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 466 667	1 466 667
Summa anläggningstillgångar		10 415 542	10 780 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	82 504	83 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 353	22 593
Summa kortfristiga fordringar		105 857	105 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 656 499	1 701 539
Summa kassa och bank		1 656 499	1 701 539
Summa omsättningstillgångar		1 762 356	1 807 468
Summa tillgångar		12 177 897	12 588 098

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 670 000	1 670 000	
Fond för yttre underhåll	620 011	172 960	
Summa bundet eget kapital	2 290 011	1 842 960	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	348 076	693 849	
Årets resultat	392 362	101 278	
Summa fritt eget kapital	740 438	795 127	
Summa eget kapital	3 030 449	2 638 087	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 715 062	9 178 714
Summa långfristiga skulder		8 715 062	9 178 714
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	293 652	493 652
Leverantörsskulder		6 847	31 502
Övriga skulder		1 813	1 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	130 075	244 330
Summa kortfristiga skulder		432 386	771 297
Summa eget kapital och skulder		12 177 897	12 588 098

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	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 138 701	1 134 191
Hyror, garage	81 600	81 600
Bränsleavgifter, bostäder	86 304	86 304
Summa nettoomsättning	1 306 605	1 302 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 403	3 246
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa övriga rörelseintäkter	1 403	3 306

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-66 949	-272 172
Reparationer	-85 995	-52 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 864	-22 032
Försäkringspremier	-20 850	-19 626
Kabel- och digital-TV	-23 970	-23 477
Återbäring från Riksbyggen	0	500
Obligatoriska besiktningar	-5 174	-33 626
Förbrukningsinventarier	-1 385	-17 495
Fordons- och maskinkostnader	0	-199
Vatten	-41 269	-36 631
Fastighetsel	-10 209	-11 381
Uppvärmning	-102 587	-107 075
Sophantering och återvinning	-28 132	-30 197
Förvaltningsarvode drift	-21 308	-24 332
Summa driftkostnader	-430 692	-650 342

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-43 479	-41 481
Garagekostnader	-81 600	-81 600
IT-kostnader	-2 740	-2 821
Arvode, yrkesrevisorer	-16 751	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 865	-29 780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-473	-4 176
Kontorsmateriel	-1 923	-2 193
Telefon och porto	-851	-1 378
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Bankkostnader	-2 450	-2 405
Summa övriga externa kostnader	-155 332	-176 409

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-5 104	-5 229
Summa personalkostnader	-28 104	-25 229

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-254 140	-254 140
Avskrivningar tillkommande utgifter	-49 669	-49 669
Avskrivning Installationer	-61 278	-61 278
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-365 088	-365 088

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	12 029 303	12 029 303
Mark	846 000	846 000
Tillkommande utgifter	993 386	993 386
	13 868 689	13 868 689
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 868 689	13 868 689

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 890 204	-3 636 064
Tillkommande utgifter	-736 048	-686 379
	-4 626 252	-4 322 443

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-254 140	-254 140
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-49 669	-49 669
	-303 809	-303 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 930 061	-4 626 252

Restvärde enligt plan vid årets slut**8 938 628** **9 242 437****Varav**

Byggnader	7 884 959	8 139 099
Mark	846 000	846 000
Tillkommande utgifter	207 669	257 338

Taxeringsvärden

Bostäder	19 800 000	19 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**19 800 000** **19 800 000***varav byggnader* *14 600 000* *14 600 000**varav mark* *5 200 000* *5 200 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 243	59 243
Installationer	622 783	622 783
	682 026	682 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	682 026	682 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 243	-59 243
Installationer	-551 258	-489 980
	-610 501	-549 223
Årets avskrivningar		
Installationer	-61 278	-61 278
	-61 278	-61 278
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-59 243	-59 243
Installationer	-612 536	-551 258
	-671 779	-610 501
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 247	71 525
Varav		
Installationer	10 247	71 525

Not 10 Andelar i Intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i samfällighetsförening	1 466 667	1 466 667
Summa andra långfristiga fordringar	1 466 667	1 466 667

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	72 385	73 217
Skattekonto	10 119	10 119
Summa övriga fordringar	82 504	83 336

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 008	2 194
Förutbetalda försäkringspremier	6 992	6 867
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 650	3 569
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 984	1 963
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 719	8 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 353	22 593

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	1 004 204	1 000 905
Transaktionskonto	652 294	700 634
Summa kassa och bank	1 656 499	1 701 539

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	9 008 714	9 672 366
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-293 652	-493 652
Långfristig skuld vid årets slut	8 715 062	9 178 714

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,57%	2020-09-25	2 566 500,00	0,00	50 000,00	2 516 500,00
SWEDBANK	1,41%	2020-09-28	688 190,00	0,00	408 180,00	280 010,00
SWEDBANK	1,24%	2021-08-25	2 305 676,00	0,00	113 072,00	2 192 604,00
SWEDBANK	0,83%	2023-08-11	2 593 000,00	0,00	49 000,00	2 544 000,00
SWEDBANK	0,86%	2024-09-25	1 519 000,00	0,00	43 400,00	1 475 600,00
Summa			9 672 366,00	0,00	663 652,00	9 008 714,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 293 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 174 608 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 540 454 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020. (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga per 2020-08-31 förutom del som planeras att amorteras under 2020-2021.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	19 216	24 634
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	122 500
Upplupna elkostnader	800	794
Upplupna värmekostnader	3 465	3 394
Upplupna kostnader för renhållning	4 422	4 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	176
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 172	88 575
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 075	244 330

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	12 544 000	12 544 000

Styrelsens underskrifter

GÄVLE 28/10 2020

Ort och datum

Margaretha Hofvenstam

Margaretha Hofvenstam

Ulrika Bäckström

Ulrika Bäckström

Per-Arne Hökdal

Per-Arne Hökdal

Mats Forsberg

Mats Forsberg

Marie Clain

Marie Clain

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-20

Grant Thornton Sweden AB

Hanna Hjalmarsson

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Nils-Åke Larsson

Nils-Åke Larsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 35
Org.nr. 716413-5373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 35 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

HN

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 35 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

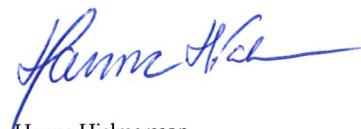
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 20 november 2020



Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor



Nils-Åke Larsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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 planliga 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.

Riksbyggen BRF Gävlehus nr 35

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Gävlehus nr 35 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.

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

