
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Gävlehus nr 8
Org nr: 785000-2044



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-01-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 480 tkr är högre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader. Driftkostnaderna är lägre än förra året framför allt beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Övriga externa kostnader är lägre på grund av lägre förvaltningsarvode och arvode till extern revisor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 198% till 249%.

I resultatet ingår avskrivningar med 611 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 091 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Söder 43:5 och 44:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 77 lägenheter samt 13 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adresser är Waldenströmsplan 2, S Centralgatan 13, Brunnsgratan 81, Brunnsgratan 83 och Brunnsgratan 84 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår Bostadsrättstillägget.

Lägenhetsfördelning	Dessutom tillkommer			
	Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök		9	Antal lokaler	13
2 rum och kök		19	Antal garage	5
3 rum och kök		44	Antal p-platser	26
4 rum och kök		5		

Total tomtarea 6 291 m²

Total bostadsarea 5 314 m²

Total lokalarea 736 m²

Årets taxeringsvärde 60 324 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 324 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

ns

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 135 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 612 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 101 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 63 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2017
Dörrbyte	2017
Trapphusregister	2017
Ventilation och värmesystem	2017
Dörrautomatik och porttelefoner	2018
Branddörrar källare	2018
Sugkamarfläkt	2018
Huskropp utvändigt Hus 4	2019
Markarbeten Hus 4	2019
Parkeringsplatser Hus 4	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	34 050
Spolning och rörinspektion	29 050

MS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Östergren	Ordförande	2021
Anneli Persson	Sekreterare	2021
Erika Lönn	Ledamot	2021
Jan-Erik Höglund	Ledamot	2021
Karl Emil Holmström	Ledamot	2022
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Jonsson	Suppleant	2021
Anna Israelsson	Suppleant	2021
Per Öberg	Suppleant	2022
Marie Clain	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Stefan Lundin	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Olofsdotter	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Julia Pommer	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,9 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 430 kr/m²/år.

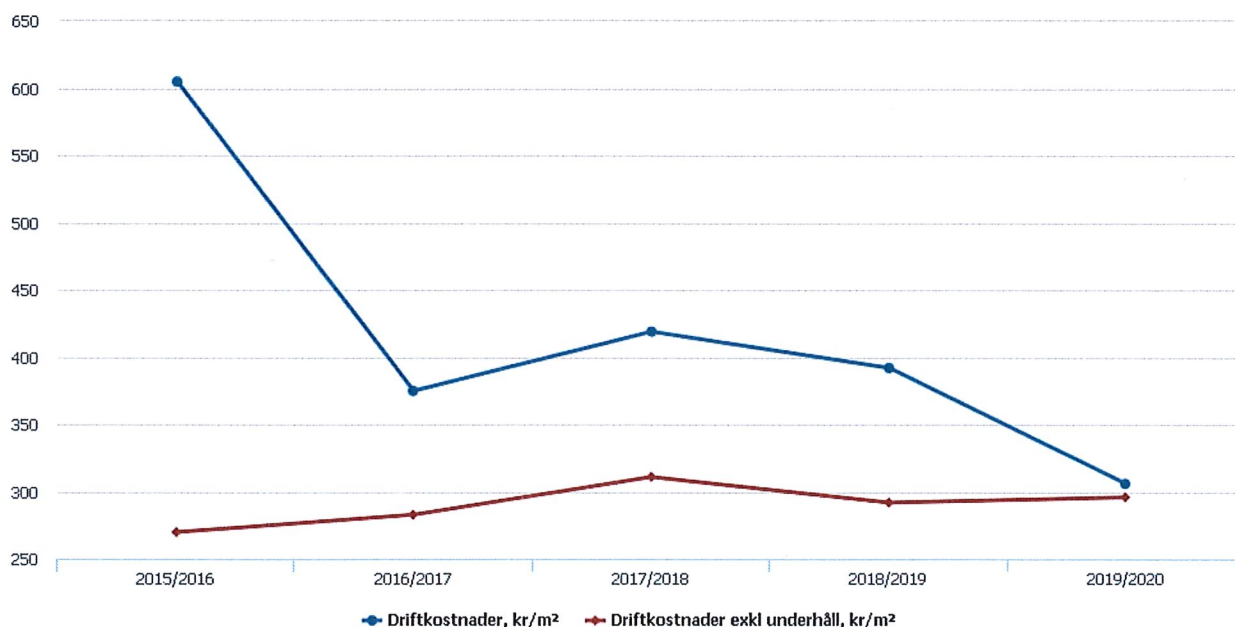
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna och betalas av köparen.

hs

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 374	3 292	3 200	3 170	3 186
Resultat efter finansiella poster	480	-215	-1 136	-207	-1 527
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	10	94	325	167	53
Balansomslutning	9 311	9 546	10 112	9 698	11 050
Soliditet %	20	15	16	28	26
Likviditet %	249	198	256	137	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	430	418	406	393	393
Driftkostnader, kr/m ²	306	392	419	375	605
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	292	311	283	270



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 obesktade reserver i procent av balansomslutningen.

hs

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	682 467	2 817 137	-1 886 274	-215 084
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-215 084	215 084
Reservering underhållsfond		63 100	-63 100	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 100	63 100	
Årets resultat				479 985
Vid årets slut	682 467	2 817 137	-2 101 358	479 985

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 101 358
Årets resultat	479 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-63 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 100
Summa	-1 621 374

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 621 374

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

18

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 374 010	3 291 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 225	25 123
Summa rörelseintäkter		3 394 235	3 317 001
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 852 861	-2 372 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 566	-314 927
Personalkostnader	Not 6	-86 102	-77 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 298	-621 385
Summa rörelsekostnader		-2 775 827	-3 385 744
Rörelseresultat		618 408	-68 743
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	100	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-138 523	-157 493
Summa finansiella poster		-138 423	-146 341
Resultat efter finansiella poster		479 985	-215 084
Årets resultat		479 985	-215 084 <i>ns</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 087 320	6 609 408
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	490 475	579 685
Summa materiella anläggningstillgångar		6 577 795	7 189 093
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	115 500	115 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	115 500
Summa anläggningstillgångar		6 693 295	7 304 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 170	3 943
Övriga fordringar	Not 15	241 002	359 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	54 304	53 815
Summa kortfristiga fordringar		296 476	417 160
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 321 400	1 824 506
Summa kassa och bank		2 321 400	1 824 506
Summa omsättningstillgångar		2 617 876	2 241 667
Summa tillgångar		9 311 171	9 546 260

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 467	682 467
Fond för yttre underhåll		2 817 137	2 817 137
Summa bundet eget kapital		3 499 604	3 499 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 101 358	-1 886 274
Årets resultat		479 985	-215 084
Summa fritt eget kapital		-1 621 374	-2 101 358
Summa eget kapital		1 878 231	1 398 246
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 383 072	7 017 572
Summa långfristiga skulder		6 383 072	7 017 572
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	572 000	572 000
Leverantörsskulder	Not 19	51 815	104 265
Skatteskulder	Not 20	10 216	5 343
Övriga skulder	Not 21	19 320	19 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	396 517	429 514
Summa kortfristiga skulder		1 049 868	1 130 442
Summa eget kapital och skulder		9 311 171	9 546 260

ns

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	60
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20 och 30
Inventarier och verktyg	Linjär	10

hs

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	2 286 936	2 236 187
Hyror, lokaler	182 188	178 806
Hyror, garage	27 588	26 999
Hyror, p-platser	78 000	72 000
Hyror, övriga	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-9 338
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-6 000
Rabatter	-1 632	-1 632
Bränsleavgifter, bostäder	805 130	795 906
Summa nettoomsättning	3 374 010	3 291 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pant och överlåtelseavgifter	19 502	23 194
Fakturerade kostnader	720	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-4
Återvunna fordringar	0	492
Övriga rörelseintäkter	0	540
Summa övriga rörelseintäkter	20 225	25 123

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-63 100	-608 227
Reparationer	-134 751	-167 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 273	-112 384
Försäkringspremier	-85 503	-74 036
Kabel- och digital-TV	-141 446	-87 527
Återbäring från Riksbyggen	0	1 900
Serviceavtal	-2 770	-10 047
Obligatoriska besiktningar	-53 375	0
Snö- och halkbekämpning	-18 099	-62 475
Statuskontroll	-5 950	0
Förbrukningsinventarier	-26 947	-1 720
Fordons- och maskinkostnader	0	-300
Vatten	-146 005	-123 726
Fastighetsel	-75 190	-105 253
Uppvärmning	-710 462	-756 522
Sophantering och återvinning	-166 324	-144 856
Förvaltningsarvode drift	-99 667	-119 657
Summa driftkostnader	-1 852 861	-2 372 348

ns

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-156 872	-185 061
Lokalkostnader	-2 850	-2 500
IT-kostnader	-11 163	-2 441
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-55 423
Övriga förvaltningskostnader	-7 405	-26 605
Kreditupplysningar	-1 350	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 306	-21 423
Kontorsmateriel	0	-7 047
Telefon och porto	-2 482	-5 917
Medlems- och föreningsavgifter	-5 775	-5 775
Bankkostnader	-1 550	-1 610
Summa övriga externa kostnader	-225 566	-314 927

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-40 532	-68 200
Sammanträdesarvoden	-24 468	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 550	-97 780
Övriga personalkostnader	0	140 593
Sociala kostnader	-11 552	-51 697
Summa personalkostnader	-86 102	-77 084

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-99 691	-99 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-422 397	-432 484
Avskrivning Maskiner och inventarier	-89 210	-89 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-611 298	-621 385

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 088
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 088

hs

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	100	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	100	64

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-138 523	-156 051
Övriga räntekostnader	0	-1 442
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-138 523	-157 493

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 984 555	4 984 555
Mark	431 000	431 000
Tillkommande utgifter	12 765 830	12 765 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 181 385	18 181 385

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 624 857	-4 525 166
Tillkommande utgifter	-6 947 120	-6 514 636
	-11 571 977	-11 039 802

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 691	-99 691
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-422 397	-432 484
	-522 088	-532 175

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-12 094 065** **-11 571 977****Restvärde enligt plan vid årets slut****6 087 320** **6 609 408****Varav**

Byggnader	260 007	359 698
Mark	431 000	431 000
Tillkommande utgifter	5 396 313	5 818 710

Totalt taxeringsvärde**60 324 000** **60 324 000**

varav byggnader

42 840 000 42 840 000

varav mark

17 484 000 17 484 000

MS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 312 801	1 312 801
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 312 801	1 312 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-733 116	-643 906
	-733 116	-643 906
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-89 210	-89 210
	-89 210	-89 210
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-822 326	-733 116
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-822 326	-733 116
Restvärde enligt plan vid årets slut	490 475	579 685
Varav		
Inventarier och verktyg	490 475	579 685

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	115 500	115 500
Summa andra långfristiga fordringar	115 500	115 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 170	3 943
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 170	3 943

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	241 002	359 402
Summa övriga fordringar	241 002	359 402

MS

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 045	25 414
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 115	13 945
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 144	8 682
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 304	53 815

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	2 321 400	1 824 506
Summa kassa och bank	2 321 400	1 824 506

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	6 955 072	7 589 572
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-572 000	-572 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 383 072	7 017 572

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2023-04-30	1 937 500,00	0,00	50 000,00	1 887 500,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-04-30	3 882 572,00	0,00	312 500,00	3 570 072,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-12-01	1 769 500,00	0,00	272 000,00	1 497 500,00
Summa			7 589 572,00	0,00	634 500,00	6 955 072,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 572 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 288 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 095 072 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	51 815	104 265
Summa leverantörsskulder	51 815	104 265

MS

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	10 216	5 343
Summa skatteskulder	10 216	5 343

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 320	19 320
Summa övriga skulder	19 320	19 320

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 605	22 025
Upplupna räntekostnader	17 382	23 202
Upplupna elkostnader	6 716	6 744
Upplupna värmekostnader	24 290	23 624
Upplupna kostnader för renhållning	4 381	0
Upplupna revisionsarvoden	2 000	1 900
Upplupna styrelsearvoden	38 118	68 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 025	269 438
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 517	429 514

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	11 372 000	11 372 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Gävle 2021-01-17
Ort och datum

Stefan Östergren
Stefan Östergren

Anneli Persson
Anneli Persson

Jan-Erik Höglund
Jan-Erik Höglund

Karl Emil Holmström
Karl Emil Holmström

Erika Lönn
Erika Lönn

Jan Lidström
Jan Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-27

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö
Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Stefan Lundin
Stefan Lundin
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Gävlehus nr 8
Org.nr. 785000-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Gävlehus nr 8 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Gävlehus nr 8 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 27/1 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Stefan Lundin

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, arvas 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Gävlehus nr 8 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.