

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen Gylle
Org nr: 769631- 5873



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gylle får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 053 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Gylle 2:42 i Borlänge Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016-2018. Fastigheternas adress är Gamla Tunavägen i Borlänge. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	28	27	63

Total tomtarea 18 000 m²

Total bostadsarea 5 302 m²

Total lokalarea 604 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Ekonomisk Förvaltning

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 2 463 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 265 095 kr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Lindgren	Ordförande	2020
Karin Lundgren	Sekreterare	2019
Anna Lundin	Vice ordförande	2020
Per Wallnor	Ledamot	2020
Amanda Andersson	Ledamot	2019
Jouni Lipponen	Ledamot	2019

Revisorer och övriga funktionärer

KPMG AB

Auktoriserad
revisionsbyrå

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 98.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 493 kr/m²/år.

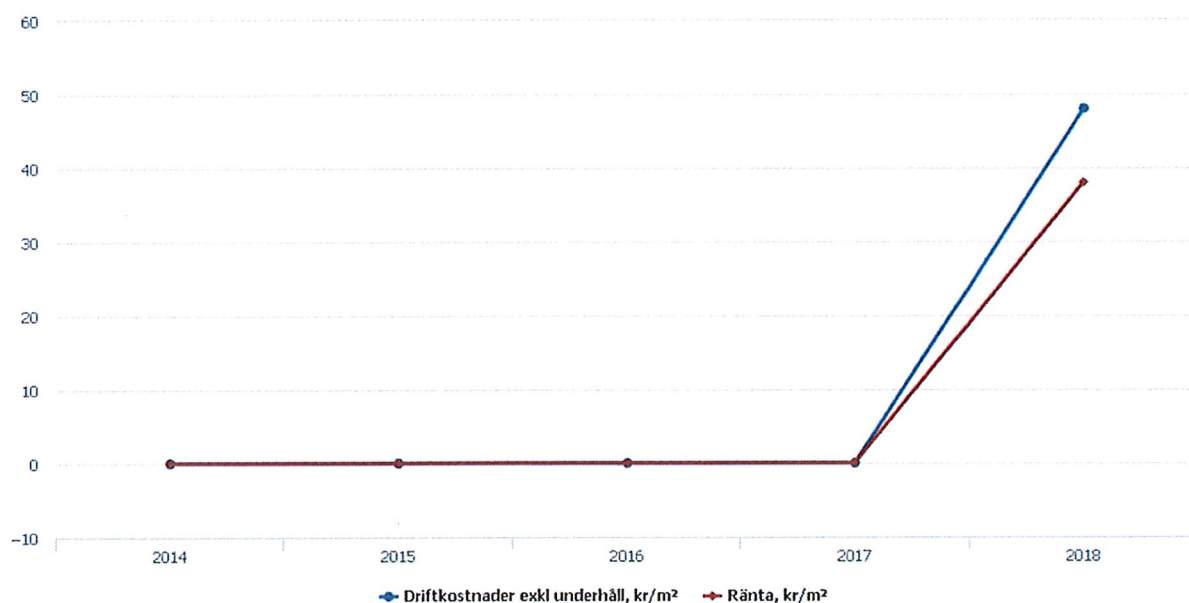
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	1 614	0
Resultat efter finansiella poster	357	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	50	0
Balansomslutning	159 722	161 977
Soliditet %	60	59
Likviditet %	154	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	304	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	52	0
Ränta, kr/m ²	57	0
Lån, kr/m ²	10 640	0



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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	87 930 000	7 745 000	0	0	0	0
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					0	0
Reservering underhållsfond				265 095	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						357 145
Vid årets slut	87 930 000	7 745 000	0	265 095	0	357 145

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Årets resultat 357 145

Summa **357 145**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **357 145**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 614 190	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 455	0
Summa rörelseintäkter		1 721 645	0
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-277 260	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 717	0
Personalkostnader	Not 6	-31 245	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-668 791	0
Summa rörelsekostnader		-1 031 013	0
Rörelseresultat		690 632	0
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 370	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-335 857	0
Summa finansiella poster		-333 487	0
Resultat efter finansiella poster		357 145	0
Årets resultat		357 145	0



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	157 458 979	
Markanläggningar	Not 10	108 027	
Pågående arbeten			110 466 826
Summa materiella anläggningstillgångar		157 567 006	110 466 826
Summa anläggningstillgångar		157 567 006	110 466 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 124	51 258 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 999	
Summa kortfristiga fordringar		30 123	51 308 046
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 074 697	202 210
Summa kassa och bank		2 074 697	202 210
Summa omsättningstillgångar		2 104 820	51 460 256
Summa tillgångar		159 721 826	161 977 082



Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	95 675 000	95 675 000
Fond för yttre underhåll	265 095	0
Summa bundet eget kapital	95 940 095	95 675 000
Fritt eget kapital		
Årets resultat	357 145	0
Summa fritt eget kapital	357 145	0
Summa eget kapital	96 297 240	0
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	62 055 000
Summa långfristiga skulder		62 055 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	630 000
Leverantörsskulder	Not 16	23 652
Skatteskulder	Not 17	27 228
Övriga skulder	Not 18	14 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	674 681
Summa kortfristiga skulder	1 369 586	66 302 082
Summa eget kapital och skulder	159 721 826	161 977 082

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	100
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 614 190	0
Summa nettoomsättning	1 614 190	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	455	0
Övriga rörelseintäkter	107 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	107 455	0

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-2 463	0
Försäkringspremier	-60 165	0
Snö- och halkbekämpning	-22 163	0
Förbrukningsinventarier	-14 540	0
Vatten	-86 519	0
Fastighetsel	-28 829	0
Sophantering och återvinning	-31 331	0
Förvaltningsarvode drift	-31 250	0
Summa driftkostnader	-277 260	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-47 396	0
Lokalkostnader	-1 700	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 593	0
Kontorsmateriel	-119	0
Bankkostnader	-40	0
Övriga externa kostnader	-369	0
Summa övriga externa kostnader	-53 717	0

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-13 400	0
Sammanträdesarvoden	-11 200	0
Sociala kostnader	-6 645	0
Summa personalkostnader	-31 245	0

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-666 021	0
Avskrivning Markanläggningar	-2 770	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-668 791	0

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 370	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 370	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-335 857	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-335 857	0

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Pågående arbeten	0	110 466 826
Byggnader	114 175 000	
Mark	43 950 000	0
Markanläggning	110 797	0
	158 235 797	110 466 826
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 235 797	110 466 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Markanläggningar	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-666 021	0
Årets avskrivning markanläggningar	-2 770	0
	- 668 791	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 668 791	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	157 567 006	0
Varav		
Byggnader	113 508 979	
Pågående arbeten		110 466 826
Mark	43 950 000	0
Markanläggningar	108 027	0

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Inköp	0	0
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört Värde
Boro Väst 4 AB	100%	100%	500	50 000
Org.nr 556944-1412				
Svenljunga				

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 124	51 258 046
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 124	51 258 046



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 686	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 313	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 999	0

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	2 074 697	202 210
Summa kassa och bank	2 074 697	202 210

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	62 685 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-630 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	62 055 000	0

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,92%	2019-04-05	0,00	31 500 000,00	157 500,00	31 342 550,00
NORDEA	1,20%	2021-03-17	0,00	31 500 000,00	157 500,00	31 342 550,00
Summa			0,00	63 000 000,00	315 000,00	62 685 000,00

* Senast kända räntesatser

Nästa års amortering uppgår till 630 000 kr och anses vara kortfristig.

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	23 652	5 274 854
Summa leverantörsskulder	23 652	5 274 854

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskuld	27 228	27 228
Summa övriga skulder	27 228	27 228



Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	14 025	0
Summa övriga skulder	14 025	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	270 174	0
Upplupna elkostnader	5 880	0
Upplupna vattenavgifter	11 906	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 775	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 663	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 283	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674 681	0

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Borlänge 16 april 2019
Ort och datum

Per Lindgren
Per Lindgren

Karin Lundgren
Karin Lundgren

Anna Lundin
Anna Lundin

Per Wallnor
Per Wallnor

Amanda Andersson
Amanda Andersson

Jouhi Lipponen
Jouhi Lipponen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18

Torbjörn Sjöström

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gylle, org. nr 769631-5873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gylle för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplýser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gylle för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 18 april 2019

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

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).

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.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 ränteutgifter 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.

Bostadsrättsföreningen Gylle

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gylle
i samarbete med Riksbyggen*

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

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



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



Hänt i föreningen 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gylle har sedan stämman och övertagandet från Borohus 2018-05-17 haft ett konstituerande möte 2018-05-22 där styrelsen konstituerade sig enligt följande:

Ordförande: Per Lindgren (utsedd av styrelsen), vald på två år

vice ordförande: Anna Lundin, vald på två år

sekreterare: Karin Lundgren, vald på ett år

övrig ledamot: Per Wallnor, vald på två år

övrig ledamot: Amanda Andersson, vald på ett år

övrig ledamot: Jouni Lipponen, vald på ett år

inga suppleanter valda.

Styrelsearvoden har utgått enligt följande: ordföranden 5000 kr/år, sekreterare: 3000 kr/år, vice ordf. samt övriga ledamöter 1500 kr/år. Därutöver 200 kr/möte/styrelsemedlem.

Vid extra stämma 2018-06-28 beslöts anta nya stadgar. Stadgarna fastställdes vid nästa extra stämma 2018-10-04.

Riksbyggen har från 1 juni haft uppdraget att sköta den ekonomiska förvaltningen för föreningen. Riksbyggen har även uppdragits sommar- och vinterskötsel av området.

Under året har 11 styrelsemöten hållits och mycket arbete har utförts mellan dessa möten.

Ett utdrag av vad som utförts under 2018:

Området har fått häckar, staket och ett plank för att avgränsa mot vägar och parkering. Beslut om trivselregler och riktlinjer för planteringar, altaner och markiser har tagits, skyltar för trafik och parkering på området köpts in och monterats, många kontakter har tagits med byggföretaget och besiktningar av diverse byggjobb initierats. En låda med grus för halkbekämpning har köpts in.

Ordföranden har deltagit i en ordförandeträff och sekreteraren i ett informationsmöte om GDPR som Riksbyggen anordnat.

1 december anordnades en trevlig träff i Curlinghallen där det bjöds på adventsfika och möjlighet att prova på curling efter god instruktion från ordföranden.

Planer för 2019 innefattar bl.a. att tillsätta en arbetsgrupp för att skapa en trivsam miljö för brf Gylles medlemmar på det stora grönområdet, med växter, sittplatser, en grillplats mm.