Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gylletorget Nr 4
Org nr: 782600-0312

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 1
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gylletorget Nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 593 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gaffeln 1, Skeden 1 och Gylle 24:1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adresser är Löjtnantsgatan 1-22 i Borlänge.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
27	45	39	6	117

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
12	25	98

Total tomtarea	15 568 m²
Total bostadsarea	7 193 m²
Total lokalarea	2 021 m²

Årets taxeringsvärde	39 111 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 351 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Störningsjour	Securitas
Brandskydd	Presto
Kabel-TV, telefoni och data	ComHem AB

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 240 tkr och planerat underhåll för 1 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades sendast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 425 tkr per år för de närmaste 5 åren.
Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	
Fönsterbyte	2007	
Dörrbyte	2011	
Balkongrenovering	2014	
Takrenovering	2013	
Isolering av vind	2015	
Installationer	2015	
Målning av fasad	2015	
Relining	2016	
Fasadbelysning	2016	
Snörasskydd	2016	
Renovering möteslokalen	2017	
Byte av VVS-system	2018	
Byte låssystem	2018	
Ventilationsarbete	2018	
Garageportar	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	31
Byte balkongräcken	591
Lagning av trappor	484
Parkering / asfalt	248

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Louise Andersson	Ordförande	2021
Eva Persson	Kassör	2021
Liselott Lindmark	Sekreterare	2020
Pia Mersin	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Andersson	Suppleant	2020
Marie Bäck	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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 början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

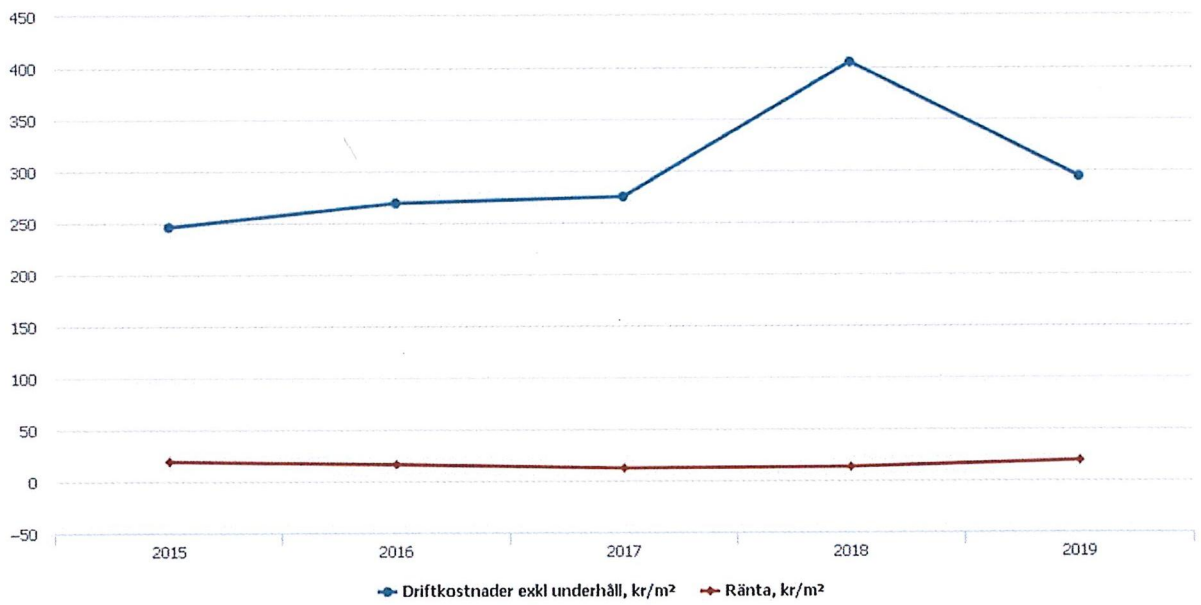
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-04-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)
Föreningens samliga lägenheter är upplåtan med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 055	4 852	4 874	4 631	4 504
Resultat efter finansiella poster	405	-6 712	2 351	686	93
Avsättning till underhållsfond kr/m²	158	134	136	125	109
Balansomslutning	12 522	12 647	12 759	10 770	10 276
Soliditet %	neg	neg	33	20	14
Likviditet %	446	380	410	301	253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	564	546	546	523	508
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	294	316	307	269	246
Ränta, kr/m²	19	13	13	16	19
Underhållsfond, kr/m²	12	0	174	81	0
Lån, kr/m²	1 423	1 465	763	789	815



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	826 633	0	3 425 867	-6 711 745
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 711 745	6 711 745
Reservering underhållsfond		1 472 000	-1 472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 354 311	1 354 311	
Årets resultat				367 942
Vid årets slut	**826 633**	**117 689**	**-3 403 567**	**367 942**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 285 878
Årets resultat	367 942
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 354 311
Summa	**-3 035 625**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 035 625**

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	367 942
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 354 311
Avsättning till underhållsfond	-1 472 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	250 253

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 055 369	4 851 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400 763	44 583
Summa rörelseintäkter		**5 456 132**	**4 896 232**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 093 079	-10 565 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 675	-449 700
Personalkostnader	Not 6	-170 726	-184 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-225 114	-210 698
Summa rörelsekostnader		**-4 891 594**	**-11 409 821**
Rörelseresultat		**564 538**	**-6 513 589**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 396	15 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-178 372	-213 512
Summa finansiella poster		**-158 976**	**-198 156**
Resultat efter finansiella poster		**405 562**	**-6 711 745**
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	-37 620	0
Årets resultat		**367 942**	**-6 711 745**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 315 774	5 525 162
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	61 594	77 320
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 377 368**	**5 602 482**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 400	5 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 400**	**5 400**
Summa anläggningstillgångar		**5 382 768**	**5 607 882**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1	0
Övriga fordringar	Not 15	153 956	153 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	346 074	379 140
Summa kortfristiga fordringar		**500 031**	**533 100**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 639 532	6 506 370
Summa kassa och bank		**6 639 532**	**6 506 370**
Summa omsättningstillgångar		**7 139 563**	**7 039 470**
Summa tillgångar		**12 522 331**	**12 647 351**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		826 633	826 633
Fond för yttre underhåll		117 689	0
Summa bundet eget kapital		**944 322**	**826 633**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 403 567	3 425 867
Årets resultat		367 942	-6 711 745
Summa fritt eget kapital		**-3 035 625**	**-3 285 878**
Summa eget kapital		**-2 091 303**	**-2 459 245**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 013 976	13 253 976
Summa långfristiga skulder		**13 013 976**	**13 253 976**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	240 000	240 000
Leverantörsskulder		82 078	294 220
Skatteskulder	Not 19	330 171	259 688
Övriga skulder	Not 20	253 570	285 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	693 839	773 641
Summa kortfristiga skulder		**1 599 658**	**1 852 621**
Summa eget kapital och skulder		**12 522 331**	**12 647 351**

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	Avskrivna
Standardförbättring	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 057 005	3 937 707
Årsavgifter, lokaler	582 348	565 392
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-9 462	-18 924
Hyror, bostäder	20 376	58 702
Hyror, lokaler	159 966	151 488
Hyror, garage	106 620	93 120
Hyror, p-platser	158 550	132 000
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 416	-43 800
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 218	-15 454
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-3 850	-3 738
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 550	-5 000
Debiterad fastighetsskatt-	0	156
Summa nettoomsättning	**5 055 369**	**4 851 650**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	23 774	29 129
Fakturerade kostnader	2 090	1 080
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	211 000	0
Erhållna skadestånd	150 000	0
Övriga rörelseintäkter	13 899	14 374
Summa övriga rörelseintäkter	**400 763**	**44 583**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 354 311	-7 653 606
Reparationer	-240 113	-413 108
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 480	-105 616
Försäkringspremier	-102 603	-103 932
Kabel- och digital-TV	-239 010	-236 977
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 762	0
Serviceavtal	-29 320	0
Obligatoriska besiktningar	-24 630	-20 038
Bevakningskostnader	-5 591	-8 959
Snö- och halkbekämpning	-169 575	-206 027
Statuskontroll	-41 083	-40 104
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 975
Förbrukningsinventarier	-33 851	-65 632
Vatten	-275 170	-274 087
Fastighetsel	-120 542	-105 051
Uppvärmning	-735 030	-738 818
Sophantering och återvinning	-204 655	-181 776
Förvaltningsarvode drift	-377 354	-409 640
Summa driftkostnader	**-4 093 079**	**-10 565 346**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-301 211	-291 336
Arvode, yrkesrevisorer	-7 819	-7 081
Övriga förvaltningskostnader	-27 136	-66 303
Kreditupplysningar	-3 600	-4 874
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 303	-31 347
Telefon och porto	-14 895	-20 998
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 162	0
Konsultarvoden	-25 000	-26 211
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	**-402 675**	**-449 700**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-117 950	0
Sammanträdesarvoden	-3 600	-72 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 750	-65 150
Övriga personalkostnader	-800	-3 200
Sociala kostnader	-40 626	-43 127
Summa personalkostnader	**-170 726**	**-184 077**

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-209 388	-209 388
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 726	-1 311
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-225 114**	**-210 698**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 221	15 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	175	166
Övriga ränteintäkter	0	-192
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 396**	**15 356**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 372	-119 637
Övriga finansiella kostnader	0	-93 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-178 372**	**-213 512**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Statlig inkomstskatt	-37 620	0
Summa skatt på årets resultat	**-37 620**	**0**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 888 000	5 888 000
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	11 894 887	11 894 887
	17 799 887	**17 799 887**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 799 887**	**17 799 887**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 888 000	-5 888 000
Standardförbättringar	-6 386 725	-6 177 337
	-12 274 725	**-12 065 337**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-209 388	-209 388
	-209 388	**-209 388**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-12 484 113**	**-12 274 725**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 315 774**	**5 525 162**
Varav		
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	5 298 774	5 508 162
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 090 000	26 842 000
Lokaler	3 021 000	2 509 000
Totalt taxeringsvärde	**39 111 000**	**29 351 000**
varav byggnader	*30 736 000*	*23 314 000*
varav mark	*8 375 000*	*6 037 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	188 598	109 968
	188 598	**109 968**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	78 630
Årets försäljning / utrangering	-1 173	0
Inventarier och verktyg		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**187 425**	**188 598**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-111 279	-109 968
	-111 279	**-109 968**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 726	-1 311
	-15 726	**-1 311**
Årets försäljning / utrangering		
Inventarier och verktyg	**1 173**	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-125 832**	**-111 279**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**61 594**	**77 319**
Varav		
Inventarier och verktyg	61 594	77 319

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andra aktier och andelar	5 400	5 400
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**5 400**	**5 400**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**1**	**0**

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	153 956	153 960
Summa övriga fordringar	**153 956**	**153 960**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	104 075	102 603
Förutbetalda driftkostnader	1 958	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 233	72 834
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 218	59 749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 591	143 954
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**346 074**	**379 140**

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 470	1 470
Bankmedel	5 758 769	5 539 548
Transaktionskonto	879 293	965 352
Summa kassa och bank	**6 639 532**	**6 506 370**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 253 976	13 493 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Långfristig skuld vid årets slut	**13 013 976**	**13 253 976**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2020-04-07	3 350 000,00	0,00	0,00	3 350 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2020-07-07	1 914 000,00	0,00	0,00	1 914 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-06-30	3 350 000,00	0,00	0,00	3 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-09-01	2 449 976,00	0,00	120 000,00	2 329 976,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-03-30	2 430 000,00	0,00	120 000,00	2 310 000,00
Summa			**13 493 976,00**	**0,00**	**240 000,00**	**13 253 976,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som enligt plan ska amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 053 976 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	330 171	259 688
Summa skatteskulder	**330 171**	**259 688**

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	229 129	261 172
Mottagna depositioner	12 000	12 000
Avräkning hyror och avgifter	9 341	9 341
Clearing	3 100	2 559
Summa övriga skulder	**253 570**	**285 072**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	18 925	25 899
Upplupna driftskostnader	33 285	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 378	0
Upplupna elkostnader	11 379	13 058
Upplupna vattenavgifter	47 336	22 882
Upplupna värmekostnader	191 148	103 383
Upplupna kostnader för renhållning	9 860	8 009
Upplupna revisionsarvoden	0	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 728	359 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	341 800	234 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**693 839**	**773 641**

Not Ställda säkerheter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000

Styrelsens underskrifter

Borlänge 200603
Ort och datum

Ann-Louise Andersson

Eva Persson

Liselott Lindmark

Pia Mersin

Vår revisionsberättelse har lämnats
2020 - 06 - 04

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gylletorget nr 4, org. nr 782600-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gylletorget nr 4 för år 2019.

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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gylletorget nr 4 för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 4 juni 2020

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 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.

BRF Gylletorget Nr 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gylletorget Nr 4 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

Riksbyggen
Rum för hela livet