

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Gävlehus nr 18
Org nr: 716413-4079



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 374 tkr. Föreningen bytte från brutet räkenskapsår till kalenderår i förra årsbokslutet. Beloppen och nyckeltalen för föregående år avser ett förlängt räkenskapsår (16 månader) och är således inte direkt jämförbara. I övrigt finns inga större resultatpåverkande avvikelser under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 223% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 627 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 002 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 40:1, 41:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns 23 byggnader med 66 lägenheter uppförda och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Pukslagarvägen 21-83, 26-76 och 80-94 i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	28
4 rum och kök	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	68
Antal p-platser	6

Total tomtarea	27 789 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 012 m ²
Total bostadsarea	6 012 m ²
Årets taxeringsvärde	46 734 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 734 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Gävlehus nr 18 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning. Att utdelning och återbäring i år uteblivit beror på den rådande Coronapandemin.

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 43 tkr och planerat underhåll för 1 326 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 uppdaterades 2020 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 301 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 216 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 926 tkr (136 kr/m².) vilket är i nivå med budget samt den underhållsplan som uppdaterades 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation, garage	2014-2015
Underhållsspolning	2015-2016
Byte av vattenmätare	2015-2016
Byte värmepump och kompressor mm	2015-2016
Lekplatser	2016-2017
Målning p-platser	2016-2017
Tak- och VVS-underhåll	2017-2018
Asfaltering	2017-2018
Lekplatser	2017-2018
Byte frånluftsvärmepumpar	2018-2019
Tak och VVS	2018-2019

Årets utförda underhåll 2020

Beskrivning	Belopp
Bostäder (Golvbrunn)	3 413 kr
Byte värmepumpar (Söderbloms rör)	260 603 kr
Målning och byte av panel (Ekströms Bygg & Måleri, Jonas Sundell måleri)	639 929 kr
Rivning av asfalt (Asfalt & Mark)	422 500 kr

Planerat underhåll

	År
Underhåll fönster och fasader	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Engström	Ordförande	2021
Karlaxel Emanuelsson	Vice ordförande	2021
Fredrik Karlsson	Ledamot	2021
Christer Larsson	Ledamot	2022
Maria Stjerngren	Ledamot	2022
Anders Johansson	Ledamot	2022
Roland Holmsten	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriella Ohlsson	Suppleant	2021
Lena Morén	Suppleant	2021
Monica Claesson	Suppleant	2021
Stiv Karlsson	Suppleant	2021
Hanna Skytt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lif	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lif	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 Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen 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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 122	6 613	4 909	4 615	4 615
Resultat efter finansiella poster	374	-14 074	-1 380	1 052	804
Soliditet %	-26	-26	15	19	15
Likviditet %	196	223	143	317	203
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	769	1007	743	698	698
Bränsletillägg, kr/m ²	82	92	69	69	69
Driftkostnader, kr/m ²	527	3 068	771	295	332
Ränta, kr/m ²	103	128	78	82	119
Lån, kr/m ²	6 757	6 937	4 628	4 750	4 867
Skuldkvot	7,90				

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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 043 976	10 000	0	0	4 181 122	-14 073 798
Disposition enl. årsstämmobeslut					-14 073 798	14 073 798
Reservering underhållsfond				926 000	-926 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-926 000	926 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Årets resultat						374 165
Vid årets slut	1 043 976	10 000	0	0	-9 892 667	374 165

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 892 667
Årets resultat	374 165
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-926 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	926 000
Summa	-9 518 502

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 518 502**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 121 900	6 613 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 913	40 970
Summa rörelseintäkter		5 141 813	6 654 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 167 768	-18 443 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 098	-276 112
Personalkostnader	Not 6	-154 575	-272 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-627 427	-911 750
Summa rörelsekostnader		-4 152 868	-19 904 211
Rörelseresultat		988 945	-13 250 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anl.tillgångar		0	9 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 496	14 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-621 276	-847 417
Summa finansiella poster		-614 780	-823 642
Resultat efter finansiella poster		374 165	-14 073 789
Årets resultat		374 165	-14 073 789

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 256 537	29 838 267
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	6 409	52 106
Summa materiella anläggningstillgångar		29 262 946	29 890 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		29 361 946	29 989 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		53	240
Övriga fordringar		36 027	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	242 326	193 702
Summa kortfristiga fordringar		278 406	193 942
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 334 340	3 756 335
Summa kassa och bank		3 334 340	3 756 335
Summa omsättningstillgångar		3 612 746	3 950 277
Summa tillgångar		32 974 692	33 939 650

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 053 976	1 053 976
Summa bundet eget kapital		1 053 976	1 053 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 892 667	4 181 122
Årets resultat		374 165	-14 073 789
Summa fritt eget kapital		-9 518 502	-9 892 667
Summa eget kapital		-8 464 526	-8 838 691
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 593 378	41 007 743
Summa långfristiga skulder		39 593 378	41 007 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 031 492	698 619
Leverantörsskulder		31 202	334 079
Skatteskulder		98 993	108 058
Övriga skulder	Not 16	51 034	42 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	633 120	587 736
Summa kortfristiga skulder		1 845 840	1 770 598
Summa eget kapital och skulder		32 974 692	33 939 650

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen bytte från brutet räkenskapsår till kalenderår i förra årsbokslutet. Jämförelsetalen avser således ett förlängt räkenskapsår (16 månader) 2018-09-01 till 2019-12-31.

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	80
Standardförbättring	Linjär	10, 20
Inventarier	Linjär	5, 10
Markanläggning	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 624 716	6 053 958
Hyror, p-platser	7 200	9 600
Bränsleavgifter, bostäder	493 104	553 696
Elavgifter	-3 120	-4 160
Summa nettoomsättning	5 121 900	6 613 094

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	14 823	27 894
Fakturerade kostnader	1 500	4 200
Övriga rörelseintäkter	3 590	1 020
Försäkringsersättningar	0	7 856
Summa övriga rörelseintäkter	19 913	40 970

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Underhåll	-1 326 445	-16 011 420
Reparationer	-42 956	-131 429
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-350 505	-350 505
Försäkringspremier	-138 439	-175 318
Kabel- och digital-TV	-183 554	-243 981
Pcb/Radonsanering	-41 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 134	-1 084
Återbäring från Riksbyggen	0	4 400
Obligatoriska besiktningar	-41 250	0
Snö- och halkbekämpning	-44 628	-180 741
Förbrukningsinventarier	-8 150	-24 562
Fordons- och maskinkostnader	-1 315	-3 158
Vatten	-130 811	-142 031
Fastighetsel	-56 604	-78 621
Uppvärmning	-595 182	-850 383
Sophantering och återvinning	-142 260	-197 445
Förvaltningsarvode drift /trädgårdsskötsel	-62 735	-53 469
Underhållsplanering	0	-3 950
Summa driftskostnader	-3 167 768	-18 443 697

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-136 753	-186 259
IT-kostnader	-2 766	- 1 490
Arvode, yrkesrevisorer	-15 819	-14 219
Övriga förvaltningskostnader	-5 868	-18 902
Kreditupplysningar	-450	-5 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 684	-30 452
Kontorsmateriel	-9 339	-5 953
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 950	-9 900
Bankkostnader	-3 399	-3 162
Advokat och rättegångskostnader	-5 625	0
Övriga externa kostnader	-4 444	0
Summa övriga externa kostnader	-203 098	-276 112

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-25 200	-3 000
Sammanträdesarvoden	-68 250	-138 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 749	-77 900
Övriga kostnadsersättningar	-8 000	0
Sociala kostnader	-25 376	-53 052
Summa personalkostnader	-154 575	-272 652

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

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-439 119	-585 492
Avskrivning Markanläggningar	-7 921	-10 562
Avskrivningar tillkommande utgifter	-134 690	-226 870
Avskrivning Installationer	-45 697	-88 827
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-627 427	-911 750

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	6 087	9 302
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	409	4 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 496	14 272

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2018-09-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-620 778	-764 921
Övriga räntekostnader	-498	-2 121
Övriga finansiella kostnader (pantbrev)	0	-80 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-621 276	-847 417

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 129 500	35 129 500
Mark	1 650 000	1 650 000
Standardförbättring	4 090 921	4 090 921
Markanläggning	39 606	39 606
	40 910 027	40 910 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 910 027	40 910 027

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 969 956	-7 384 465
Standardförbättring	-3 075 399	-2 848 530
Markanläggningar	-26 404	-15 842
	-11 071 759	-10 248 837

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-439 119	-585 492
Årets avskrivning standardförbättring	-134 690	-226 870
Årets avskrivning markanläggningar	-7 921	-10 562
	-581 730	-822 923

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 653 489	-11 071 760
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 256 537	29 838 267
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	26 720 425	27 159 544
Mark	1 650 000	1 650 000
Standardförbättring	880 831	1 015 522
Markanläggningar	5 281	13 202

Taxeringsvärden

Småhus	46 734 000	46 734 000
Totalt taxeringsvärde	46 734 000	46 734 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 620 000</i>	<i>31 620 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 114 000</i>	<i>15 114 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	249 689	249 689
Installationer	909 931	909 931
	1 159 620	1 159 620
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 159 620	1 159 620
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-249 689	-249 698
Installationer	-857 825	-768 998
	-1 107 514	-1 018 687
Årets avskrivningar		
Installationer	-45 697	-88 827
	-45 697	-88 827
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-903 522	-857 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 153 211	-1 107 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 409	52 106
Varav		
Installationer	6 409	52 106

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i intresseföreningen	99 000	99 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	99 000	99 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	162 222	138 439
Förutbetalda driftkostnader	0	9 375
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 188	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 916	45 888
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 326	193 702

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	539	1 725
Bankmedel	2 035 227	2 029 140
Transaktionskonto	1 298 574	1 725 470
Summa kassa och bank	3 334 340	3 756 335

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	40 624 870	41 706 362
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 031 492	-698 619
Långfristig skuld vid årets slut	39 593 378	41 007 743

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2019-09-25	5 727 505,00	0,00	5 727 505,00	0,00
SWEDBANK	1,52%	2020-09-25	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	0,00
SWEDBANK	1,52%	2021-04-23	3 539 181,00	0,00	103 332,00	3 435 849,00
SWEDBANK	1,21%	2022-06-22	7 400 000,00	0,00	200 000,00	7 200 000,00
SWEDBANK	1,78%	2022-09-23	6 825 000,00	0,00	140 000,00	6 685 000,00
SWEDBANK	1,61%	2023-05-25	5 294 676,00	0,00	303 160,00	4 991 516,00
SWEDBANK	1,49%	2024-05-24	7 920 000,00	0,00	160 000,00	7 760 000,00
SWEDBANK	1,30%	2025-09-25	0,00	10 633 755,00	31 250,00	10 602 505,00
Summa			41 706 362,00	10 633 755,00	11 665 247,00	40 674 870,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 031 492 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 125 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 467 410 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 078	6 078
Skuld sociala avgifter och skatter	44 955	32 428
Avräkning hyror och avgifter	0	3 600
Summa övriga skulder	51 034	42 106

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 673	83 927
Upplupna driftskostnader	14 250	22 900
Upplupna elkostnader	12 947	6 534
Upplupna värmekostnader	128 880	73 354
Upplupna kostnader för renhållning	1 016	2 831
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 380	7 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 974	390 710
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633 120	587 736

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 260 000	42 260 000

Not Eventualförpliktelser

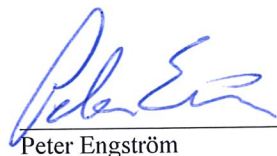
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

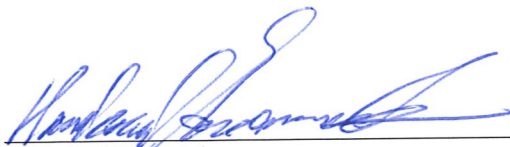
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

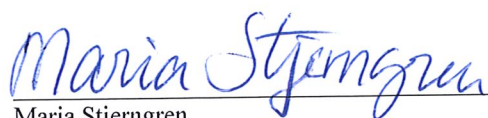
Gävle 2021-04-29
Ort och datum



Peter Engström



Karl-Axel Emanuelsson



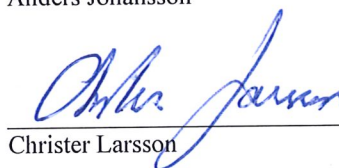
Maria Stjerngren



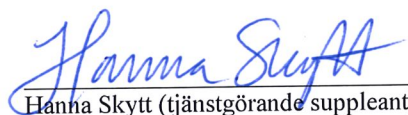
Anders Johansson



Fredrik Karlsson



Christer Larsson



Hanna Skytt (tjänstgörande suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats

6/5-2021

Grant Thornton Sweden AB



Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor



Agnetha Lind
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18
Org.nr. 716413-4079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag 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.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 6 / 5 2021

Grant Thornton Sweden AB



Hanna Hjalmarsson

Auktoriserad revisor



Agnetha Lind

Förtroendevald 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).

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.

Arsavgift

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.

RBF Gävlehus nr 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Gävlehus nr 18 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

