

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

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

Styrelsen

Hans Mikael Jäderström	Ordförande
Björn Henrik Emanuel Wallander	Sekreterare
Jim Niklas Karlsson	Kassör
Anna Elisabeth Wictoria Sundberg	Ledamot

Eva Maria Kristina Fläre Damberg	Suppleant
Marie Elisabeth Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Edelbrink	Ordinarie Extern	KPMG
-------------------	------------------	------

Valberedning

Jim Niklas Karlsson	Sammanställande
---------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDER 61:8	1955	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

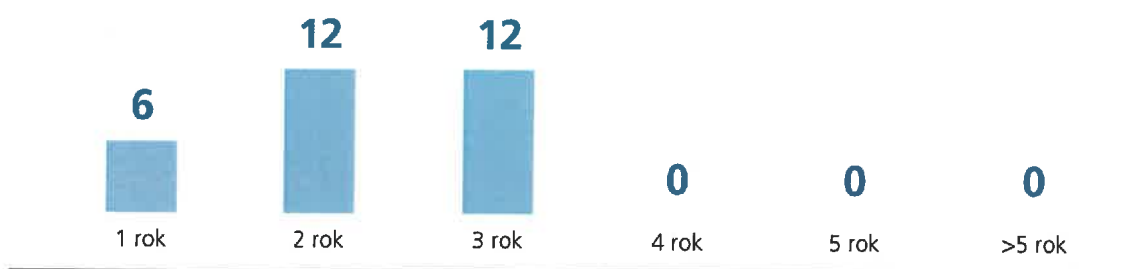
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 775 m², varav 1 665 m² utgör lägenhetsyta och 110 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Söders skrädderi	110 m ²	2022-05-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av belysning utomhus samt i källare och trapphus	2020	Slutfört
Uppdatering av låssystem portar	2020	Slutfört
Renovering/byte av tak	2018	Slutfört
Renovering/förbättring av fasad	2017	Slutfört
Tilläggsisolering av vind	2016	Slutfört
Förbättring & justeringar av skyddsrum	2016	Slutfört
Byte av termostadvred alla radiatorer	2016	Slutfört
Upprustning av grindar	2012	Slutfört
Nya portar	2011	Slutfört
Upprustning av tvättstugan	2010	Slutfört
Renovering av balkonger	2009	Slutfört
Byte till säkerhetsdörrar	2008	Slutfört
Fönsterbyte till treglas	2007	Slutfört
Elstambyte	2001	Slutfört
Rörstambyte	1995	Slutfört
Omputsning av fasad	1990	Slutfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning av grindar	2021	Planerat
Renovering av trapphus	2021	Planerat
Renovering/omputsning av fasad	2022	Planerat
Utbyte lås, lägenheter	2023	Planerat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

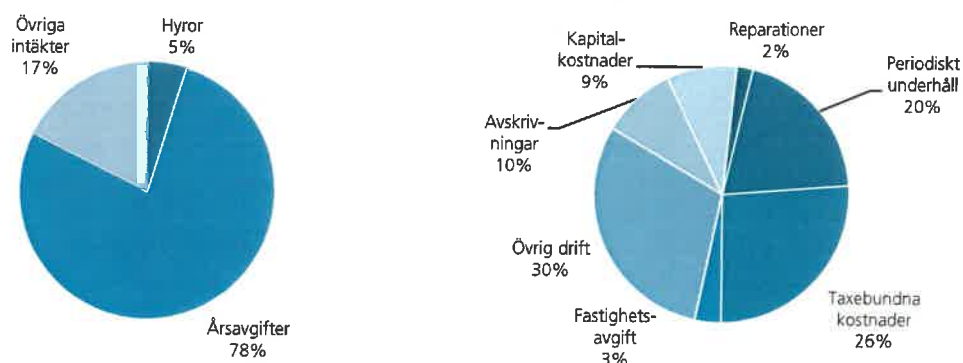
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	GavleNet/Gävle Energi
Skötsel	Samhall
Tv	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	644 643	788 980
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 240 692	1 291 210
Finansiella intäkter	0	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 320
Ökning av långfristiga skulder	0	1 087 276
Ökning av kortfristiga skulder	39 977	21 234
	1 280 668	2 426 050
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 134 240	2 426 198
Finansiella kostnader	122 574	144 189
Ökning av kortfristiga fordringar	44 657	0
Minskning av långfristiga skulder	53 324	0
	1 354 795	2 570 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	570 516	644 643
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-74 126	-144 337

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byten av låssystem för grindar och portar genomfördes under året.

I övrigt genomfördes inga större investeringar i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	569	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	532	522	516	500
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 657	2 689	2 036	2 065
Elkostnad/m ² totalyta	36	48	49	51
Värmekostnad/m ² totalyta	111	112	116	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	81	57	64
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146	-1 409	105	62
Nettoomsättning (tkr)	1 240	1 277	1 252	1 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 665 m² bostäder och 110 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 508	0	0	51 508
Fond för yttre underhåll	134 910	134 910	-1 066 957	1 066 957
S:a bundet eget kapital	186 418	134 910	-1 066 957	1 118 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 761 809	-134 910	-341 665	-1 285 233
Årets resultat	-145 577	-145 577	1 408 622	-1 408 622
S:a ansamlad förlust	-1 907 386	-280 487	1 066 957	-2 693 856
S:a eget kapital	-1 720 968	-145 577	0	-1 575 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-145 577
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 626 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 910
summa balanserat resultat	-1 907 386

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

134 910
-1 772 476

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 240 160	1 277 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532	14 192
Summa rörelseintäkter		1 240 692	1 291 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-963 086	-2 259 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 816	-101 376
Personalkostnader	Not 6	-67 338	-65 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 455	-129 455
Summa rörelsekostnader		-1 263 695	-2 555 653
RÖRELSERESULTAT		-23 003	-1 264 443
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 574	-144 189
Summa finansiella poster		-122 574	-144 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-145 577	-1 408 622
ÅRETS RESULTAT		-145 577	-1 408 622

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 375 347	2 504 802
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 375 347	2 504 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 800	5 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 800	5 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 381 147	2 510 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 918	2 218
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	640 281	670 434
Summa kortfristiga fordringar		643 199	672 652
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		645	662
Summa kassa och bank		645	662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		643 844	673 314
SUMMA TILLGÅNGAR		3 024 992	3 183 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 508	51 508
Fond för yttre underhåll	Not 12	134 910	1 066 957
Summa bundet eget kapital		186 418	1 118 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 761 809	-1 285 233
Årets resultat		-145 577	-1 408 622
Summa fritt eget kapital		-1 907 386	-2 693 856
SUMMA EGET KAPITAL		-1 720 968	-1 575 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 910 905	4 423 642
Summa långfristiga skulder		2 910 905	4 423 642
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 512 737	53 324
Leverantörsskulder		42 975	41 060
Övriga skulder		107 978	70 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	171 364	170 958
Summa kortfristiga skulder		1 835 055	335 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 024 992	3 183 916

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	967 685	967 685
	Avsättning inre fond	-4 272	-4 272
	Hyror lokaler	58 496	57 447
	Kabel-TV intäkter	7 560	7 560
	Vattenintäkter	532	522
	Elintäkter	17 773	64 524
	Elintäkter moms	16 291	0
	Värmeintäkter	169 792	169 723
	Avgift andrahandsuthyrning	6 294	13 821
	Öresutjämning	10	8
		1 240 160	1 277 018

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Försäkringsersättning	0	13 300
	Övriga intäkter	532	892
		532	14 192

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 858	7 497
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	43 911
	Snöröjning/sandning	0	36 915
	Städning entreprenad	78 392	32 265
	Städning enligt beställning	1 002	0
	Sotning	1 267	11 658
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 344	0
	Myndighetstillsyn	20 225	0
	Bevakning	7 584	7 149
	Gård	1 527	1 227
	Serviceavtal	2 492	3 100
	Förbrukningsmateriel	0	851
	Brandskydd	6 491	1 234
		167 182	145 806
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 327	1 241
	Entré/trapphus	0	18 275
	Lås	4 409	0
	VVS	7 445	3 263
	Elinstallationer	738	0
	Fasad	3 006	0
	Fönster	9 998	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 005	4 335
	Vattenskada	0	19 659
		28 928	46 773
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	6 875	0
	Elinstallationer	91 955	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	179 688	0
	Tak	0	1 572 687
		278 518	1 572 687
	Taxebundna kostnader		
	El	64 003	85 360
	Värme	197 733	199 500
	Vatten	51 284	41 665
	Sophämtning/renhållning	49 851	46 948
		362 871	373 473
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 531	52 517
	Kabel-TV	22 325	21 830
	Bredband	0	1 860
		79 856	76 207
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 730	44 170
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	963 086	2 259 116

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	1 532	1 225
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Hysesförluster	2 806	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 375	24 125
	Föreningskostnader	0	533
	Förvaltningsarvode	63 988	62 530
	Administration	7 225	1 088
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		103 816	101 376
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 000	50 000
	Sociala kostnader	16 338	15 706
		67 338	65 706
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	55 019	55 019
	Förbättringar	74 436	74 436
		129 455	129 455
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 513 694	6 513 694
	Utgående anskaffningsvärde	6 513 694	6 513 694
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 008 892	-3 879 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 455	-129 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 138 347	-4 008 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 375 347	2 504 802
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 000	80 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 886 000	12 886 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		18 286 000	18 286 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	286 000	286 000
		18 286 000	18 286 000

Not 9	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 444	109 444
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	109 444	109 444
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 444	-109 444
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-109 444	-109 444
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-08-31	2019-08-31
	Insats	3 000	3 000
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		5 800	5 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	63 758	18 241
	Skattefordran	6 652	8 212
	Klientmedel hos SBC	569 871	643 981
		640 281	670 434

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 066 957	1 011 687
	Reservering enligt stadgar	134 910	134 910
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 066 957	-79 640
	Vid årets slut	134 910	1 066 957

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,020 %	595 929	617 025	2021-07-30
Handelsbanken	1,850 %	859 968	859 968	2020-09-07
Handelsbanken	1,230 %	1 437 245	1 469 473	2028-06-30
Handelsbanken	2,480 %	1 530 500	1 530 500	2028-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 423 642	4 476 966	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 512 737	-53 324	
		2 910 905	4 423 642	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 139 442 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	4 519 600	4 519 600

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-08-31	2019-08-31
Arvoden	50 000	49 000
Sociala avgifter	16 024	15 396
Ränta	6 702	15 127
Avgifter och hyror	98 638	91 435
	171 364	170 958

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planer för att renovera yttre grindar och trapphus finns för det kommande verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 3 / 12 2020



Hans Mikael Jäderström
Ordförande



Björn Henrik Emanuel Wallander
Sekreterare



Jim Niklas Karlsson
Kassör



Anna Elisabeth Victoria Sundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 12 2020
KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4, org. nr 785000-2101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 uppger, 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 Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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.

Falun den 4 december 2020

KPMG AB



Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Budget

	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	322 000	967 685	967 685
Avsättning inre fond	0	-4 272	0
Hyror lokaler	19 000	58 496	57 875
Kabel-TV intäkter	2 000	7 560	7 560
Vattenintäkter	0	532	526
Elintäkter	65 000	17 773	64 000
Elintäkter moms	0	16 291	0
Värmeintäkter	172 000	169 792	169 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 294	0
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	532	526
	580 000	1 240 692	1 267 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-5 858	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-46 000	0	-76 800
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-51 000	0	-50 000
Städning entreprenad	-34 000	-78 392	0
Städning enligt beställning	0	-1 002	0
Sotning	-13 000	-1 267	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-42 344	-25 000
Myndighetstillsyn	0	-20 225	0
Bevakning	-8 000	-7 584	-7 400
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 527	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-2 492	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-1 000
Brandskydd	-2 000	-6 491	-1 300
	-173 000	-167 182	-174 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-39 000	0	-66 000
Tvättstuga	0	-1 327	0
Lås	0	-4 409	0
VVS	0	-7 445	0
Elinstallationer	0	-738	0
Fasad	0	-3 006	0
Fönster	0	-9 998	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 005	0
	-39 000	-28 928	-66 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-6 875	0
Elinstallationer	0	-91 955	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-179 688	0
	0	-278 518	0
Taxebundna kostnader			
El	-89 000	-64 003	-92 000
Värme	-208 000	-197 733	-215 000
Vatten	-42 000	-51 284	-42 600
Sophämtning/renhållning	-49 000	-49 851	-47 000
	-388 000	-362 871	-396 600

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-57 531	-53 600
Kabel-TV	-23 000	-22 325	-22 300
Bredband	-2 000	0	0
	-80 000	-79 856	-75 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 000	-45 730	-43 000
	-43 000	-45 730	-43 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Hysesförluster	0	-2 806	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-23 375	-24 700
Föreningskostnader	-1 000	0	-500
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 988	-64 100
Administration	-2 000	-7 225	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-4 900
	-102 000	-103 816	-100 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-51 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-16 338	-15 710
	-67 000	-67 338	-65 710
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-19 000	-55 019	-55 019
Förbättringar	-25 000	-74 436	-74 436
	-44 000	-129 455	-129 455
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-936 000	-1 263 695	-1 051 365
RÖRELSERESULTAT	-356 000	-23 003	216 407
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-131 000	-122 543	-130 500
Övriga räntekostnader	0	-31	0
	-131 000	-122 574	-130 500
RESULTAT	-487 000	-145 577	85 907

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE