
Årsredovisning

RBF GÄVLEHUS NR 8
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 785000-2044

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Energistatistik	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÄVLEHUS NR 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Söder 43:5 och 44:5 i Gävle kommun. I fastigheten finns 77 lägenheter samt 13 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Waldeströmsplan 2, S. Centralgatan 13 och Brunnsgatan 81, 83 och 84 i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	19	44	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
13	5	27

Total bostadsarea: 5 315 m²
Total lokalarea: 783 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. 

Efter den senaste stämman 2015-01-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Stefan Wikström	Ordförande	Stämman	2016
Anna Lingman	Ledamot	Stämman	2017
Margareta Strömbom	Ledamot	Stämman	2017
Sandra Henriksson	Ledamot	Stämman	2016
Maria Stolt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ewa Berger	Stämman	2017
Lars Blomstedt	Stämman	2016
Per Öberg	Stämman	2016
Annika Mörck	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anneli Persson	Stämman
Grant Thornton	Stämman

Revisorssuppleanter

Per Larsson	Stämman
-------------	---------

Valberedning

Lars Öberg	Stämman
Tomas Ekenblad, sammankallande	Stämman

Vicevärd

Jan-Erik Höglund	Styrelsen
------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 4 % och bränsleavgiften höjdes med 11%.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 393 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 26 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan: Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 300 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Manglar	26

18

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2015-2016
Dörrar	2015-2016
Postboxar	2015-2016

Årets resultat är bättre än föregående år.
Drift- och räntekostnaderna har minskat.

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

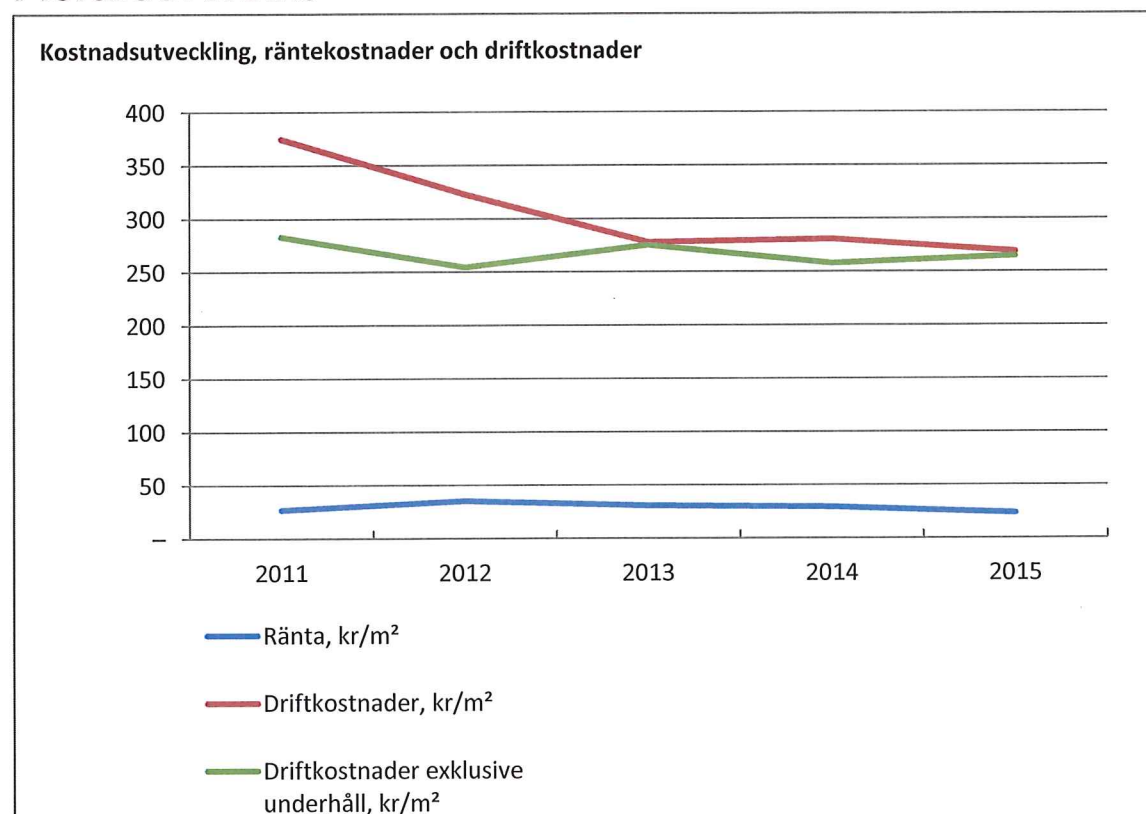
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



hs

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 351	2 356	2 270	2 266	2 185
Resultat efter finansiella poster	739	614	556	227	- 157
Årets resultat	739	614	556	227	- 150
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	49	49	49	49	49
Balansomslutning	9 778	9 353	8 981	8 686	8 874
Soliditet	46%	40%	35%	30%	26%
Likviditet	623%	516%	405%	291%	210%
Avgifts- och hyresbortfall	0,55%	0,28%	0,55%	0,41%	0,32%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	393	392	378	378	369
Bränsletillägg, kr/m ²	149	148	134	134	134
Driftkostnader, kr/m ²	269	280	278	323	375
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	264	258	275	254	283
Ränta, kr/m ²	23	29	31	35	27
Underhållsfond, kr/m ²	381	336	310	263	282
Lån, kr/m ²	801	852	893	934	976

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	738 852
Årets resultat	738 866
Summa överskott	<u>1 477 718</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 477 718

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

hs

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 350 949	2 355 501
Övriga rörelseintäkter	2	829 698	830 110
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 180 647	3 185 610
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 638 414	-1 709 404
Övriga externa kostnader	4	- 189 054	- 217 116
Personalkostnader	5	- 91 173	- 97 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 396 789	- 400 532
Summa rörelsekostnader		-2 315 430	-2 424 904
Rörelseresultat		865 218	760 706
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	552	552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 232	30 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 142 136	- 178 055
Summa finansiella poster		- 126 352	- 146 546
Resultat efter finansiella poster		738 866	614 160
Årets resultat	16	738 866	614 160

hs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 527 933	5 924 722
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Pågående ombyggnader		127 465	—
Summa materiella anläggningstillgångar		5 655 398	5 924 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		5 661 398	5 930 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	224 198	473 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 888	38 288
Summa kortfristiga fordringar		252 086	511 615
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 200 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	2 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 664 478	611 112
Summa kassa och bank		1 664 478	611 112
Summa omsättningstillgångar		4 116 564	3 422 727
SUMMA TILLGÅNGAR		9 777 962	9 353 449

ns

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 467	682 467
Fond för yttre underhåll		2 324 009	2 049 999
Summa bundet eget kapital		3 006 476	2 732 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		738 852	398 701
Årets resultat		738 866	614 160
Summa fritt eget kapital		1 477 718	1 012 862
Summa eget kapital		4 484 193	3 745 327
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 632 572	4 945 072
Summa långfristiga skulder		4 632 572	4 945 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	250 000	250 000
Leverantörsskulder		75 422	62 976
Övriga skulder		19 320	21 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	316 455	328 511
Summa kortfristiga skulder		661 197	663 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 777 962	9 353 449
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		11 372 000	11 372 000
Summa ställda säkerheter		11 372 000	11 372 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

MS

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	20, 30
Inventarier	Linjär	5, 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 088 138	2 081 445
Hyrer, lokaler	174 290	175 913
Hyrer, garage	26 263	26 292
Hyrer, p-platser	75 000	75 000
Hyrer, övriga	1 800	3 450
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 310	- 3 917
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 600	- 1 050
Rabatter	- 1 632	- 1 632
	<u>2 350 949</u>	<u>2 355 501</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	793 423	786 871
Bränsleavgifter, övrigt	35 404	35 434
Inkassointäkter	180	1 260
Övriga rörelseintäkter	691	6 545
	<u>829 698</u>	<u>830 110</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	92 459	55 898
Underhåll	25 990	138 487
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	113 421	111 419
Försäkringspremier	28 187	31 672
Kabel- och digital-TV	79 323	77 208
Fastighetsskötsel	57 581	61 980
Trädgårdsskötsel	18 750	–
Återbäring från Riksbyggen	- 4 800	- 2 500
Städning gemensamma utrymmen	46 163	84 107
Snö- och halkbekämpning	32 189	31 832
Förbrukningsmateriel	8 008	12 563
Fordons- och maskinkostnader	3 700	–
Vatten	163 294	151 028
El	69 444	67 577
Uppvärmning	770 616	777 002
Sophantering och återvinning	134 089	111 131
	<u>1 638 414</u>	<u>1 709 404</u>

MS

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	124 722	120 558
Juridiska kostnader	855	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	13 500	9 625
Möteskostnader	4 875	–
Övriga förvaltningskostnader	17 533	50 482
Kreditupplysningar	2 700	3 600
Kontorsmateriel	7 966	4 636
Telefon och porto	11 202	10 789
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Köpta tjänster	–	10 601
	<u>189 054</u>	<u>217 116</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	20 643	21 120
Fast styrelsearvode	23 332	23 335
Sammanträdesarvoden	17 860	17 875
Övriga ersättningar	–	720
Arvode vicevärd	18 595	18 750
Föreningsvald revisor	2 225	2 225
Summa	<u>82 655</u>	<u>84 025</u>
Sociala kostnader	8 518	13 828
	<u>91 173</u>	<u>97 853</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	99 691	99 691
Om- och tillbyggnader	297 098	297 098
Inventarier och verktyg	–	3 743
	<u>396 789</u>	<u>400 532</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	<u>552</u>	<u>552</u>
	552	552

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	138	901
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	13 404	27 459
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	60
Övriga ränteintäkter	<u>1 681</u>	<u>2 537</u>
	15 232	30 957

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>142 136</u>	<u>178 055</u>
	142 136	178 055

ms

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 984 555	4 984 555
Mark	431 000	431 000
Standardförbättringar	9 583 024	9 583 024
	<u>14 998 579</u>	<u>14 998 579</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>14 998 579</u>	<u>14 998 579</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 126 402	-4 026 711
Standardförbättringar	-4 947 455	-4 650 357
	<u>-9 073 857</u>	<u>-8 677 068</u>
Årets avskrivning byggnader	- 99 691	- 99 691
Årets avskrivning standardförbättringar	- 297 098	- 297 098
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 470 646</u>	<u>-9 073 857</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>5 527 933</u>	<u>5 924 722</u>
Varav		
Byggnader	758 462	858 153
Mark	431 000	431 000
Standardförbättringar	4 338 471	4 635 569
Taxeringsvärden		
bostäder	43 000 000	43 000 000
lokaler	1 771 000	1 771 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 771 000</u>	<u>44 771 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	166 126	166 126
Inventarier och verktyg	254 577	254 577
	<u>420 703</u>	<u>420 703</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>420 703</u>	<u>420 703</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 166 126	- 166 126
Inventarier och verktyg	- 254 577	- 250 834
	<u>- 420 703</u>	<u>- 416 960</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-	- 3 743
	<u>-</u>	<u>- 3 743</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 420 703</u>	<u>- 420 703</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	6 000	6 000
	<u>6 000</u>	<u>6 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	216 293	467 103
Skattekonto	7 905	6 224
	<u>224 198</u>	<u>473 327</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	6 314
Förutbetalda försäkringspremier	10 385	7 418
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 946	17 166
Förutbetald vattenavgift	–	910
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 557	6 480
	<u>27 888</u>	<u>38 288</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	–	34
Förvaltningskonto i Swedbank	1 664 478	611 078
	<u>1 664 478</u>	<u>611 112</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	682 467	2 049 999	398 701	614 160
Disposition enl. årsstämmobeslut			614 160	- 614 160
Reservering underhållsfond		300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 25 990	25 990	
Årets resultat				738 866
Vid årets slut	682 467	2 324 009	738 852	738 866

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån				4 882 572	5 195 072
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)				<u>- 250 000</u>	<u>- 250 000</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut				4 632 572	4 945 072
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,72%	2020-04-30	5 195 072	250 000	4 882 572
			5 195 072	250 000	4 882 572

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

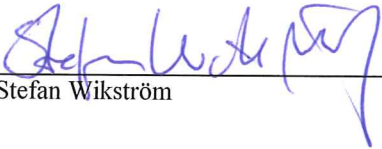
Upplupna sociala avgifter	—	691
Upplupna räntekostnader	17 495	36 365
Upplupna elkostnader	—	4 956
Upplupna värmekostnader	32 940	33 139
Upplupna kostnader för renhållning	5 323	9 810
Upplupna revisionsarvoden	—	2 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 592	4 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 104	236 486
	<u>316 455</u>	<u>328 511</u>

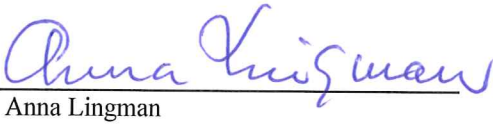
ms

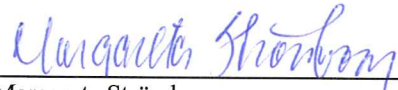
2015-08-31

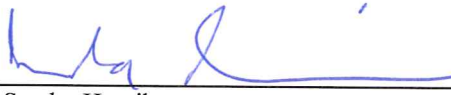
2014-08-31

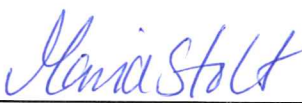
Gävle 2015-11-26


Stefan Wikström


Anna Lingman


Margareta Strömbom


Sandra Henriksson


Maria Stolt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-12-17


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor
Grant Thornton


Anneli Persson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gävlehus nr 8
Org.nr. 785000-2044

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gävlehus nr 8 för räkenskapsåret 2014-09-01 -- 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gävlehus nr 8 för räkenskapsåret 2014-09-01 -- 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Gävle den 17 december 2015

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö *Anneli Persson*

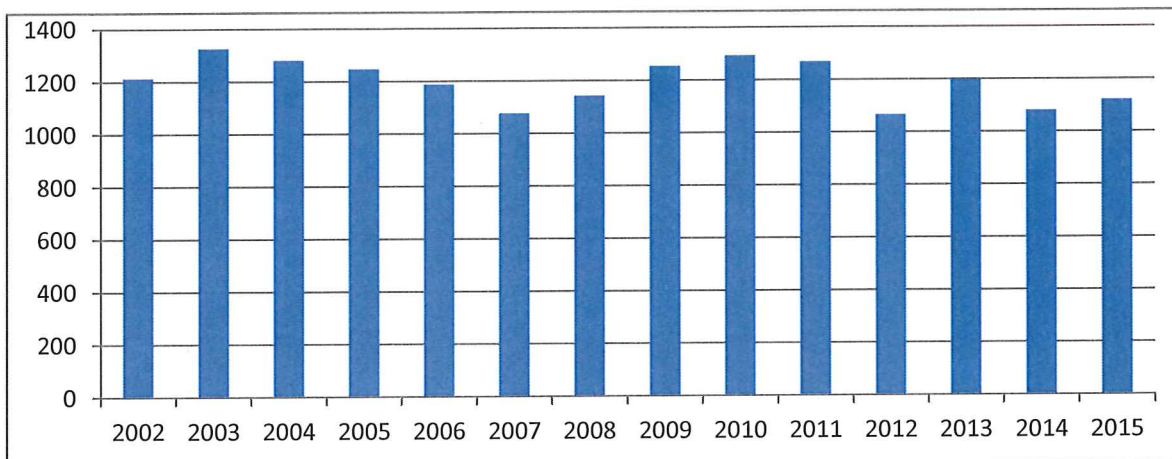
Lise-Lotte Sjö

Anneli Persson

Auktoriserad revisor

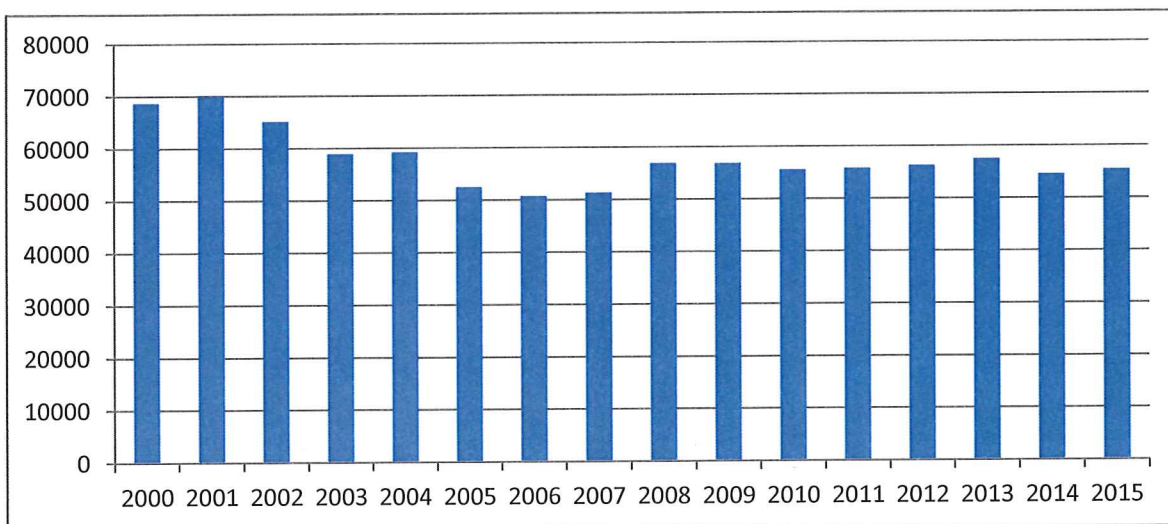
Verklig förbrukning fjärrvärme Mwh OBS! Ej Graddagsjusterade (åren kan inte jämföras)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1213	1326	1281	1247	1187	1077	1143	1254	1293	1269	1066	1201	1081	1121



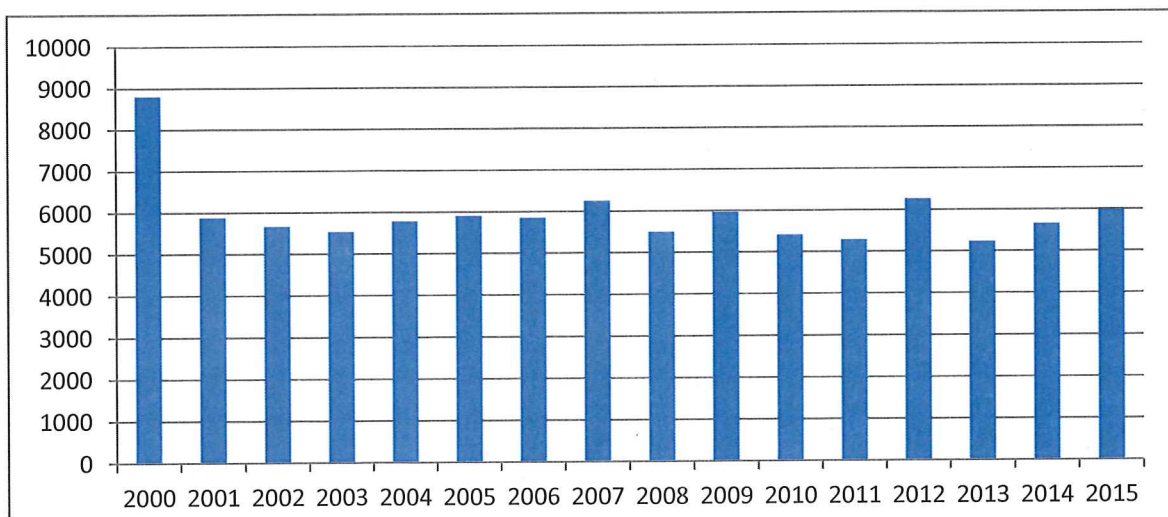
Elförbrukning kwh

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
68699	70085	65118	58921	59217	52470	50690	51349	56893	56828	55547	55751	56245	57470	54572	55396



Vattenförbrukning kbm OBS! Stamrust år 2000

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
8796	5880	5665	5535	5778	5901	5847	6247	5495	5963	5409	5284	6261	5231	5652	6002



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdepåminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdepåminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF GÄVLEHUS NR 8

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF GÄVLEHUS NR 8 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se