

Årsredovisning

RB BRF GÄVLEHUS NR 8
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 785000-2044

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



Nya fönster hösten 2015 Lgh-dörrar/postboxar sommaren 2016



Medlemsvinsten 2016

RB BRF GÄVLEHUS NR 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 2 400 kronor i återbäring samt 10 626 kronor i utdelning.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF GÄVLEHUS NR
8 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Söder 43:5 och 44:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 77 lägenheter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Waldeströmsplan 2,

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
15	5	26

Total bostadsarea: 5 315 m²
Total lokalarea: 735 m²

Årets taxeringsvärde 46 796 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 44 771 000 kr

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,6% av föreningens totala intäkter.

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. *LS*

Efter den senaste stämman 2016-02-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Fredberg	Ordförande	Stämman	2016
Anna Lingman	Vice ordförande	Stämman	2016
Lars Blomstedt	Sekreterare	Stämman	2017
Margareta Strömbom	Ledamot	Stämman	2016
Maria Stolt	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Erik Lindberg		Stämman	2017
Ewa Berger		Stämman	2016
Per Öberg		Stämman	2017
Sanna Persson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anneli Persson	Föreningsvald Revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Per Larsson		Stämman
/Namn/		Stämman

Valberedning

Lars Öberg	Valberedning	Stämman
Tomas Ekenblad	Valberedning	Stämman

Vicevärd

Anders Fredberg	Vice värd	Styrelsen
-----------------	-----------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 11 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 393 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr och planerat underhåll för 2 024 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan består av styrelsens bedömning och uppdaterades senast 2015 och under året har beställning gjorts på en underhållsplan via fackman.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr, 56 kr/m². *NS*

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Fönsterbyte	1 428
Dörrbyte	402
Led-Belysning	24
Kanalrengöring, lägenheter, källare och vindar	103
Lekplats	67

Föreningen har under räkenskapsåret byggt om gatubelysning till LED, bytt samtliga fönster och balkongdörrar i alla lägenheter och trapphus, bytt samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, monterat fastighetsboxar i trapphusen, tagit bort lekplatserna och får anlagt gräs- och uppehållsytor samt rengjort kanaler i ventilationssystemet.

Kostnaden har fördelats mellan underhållskostnad och standardförbättring med en avskrivningstakt på 20-25 år. Finansieringen har skett genom dels eget kapital och dels genom ett nytt lån samt ett visst bidrag för fönsterbytet av Trafikverket.

Årets resultat är lägre än föregående år tack vare ovannämnda underhåll. Det har även påverkat föreningens driftkostnader som har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 623% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 557 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -970 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

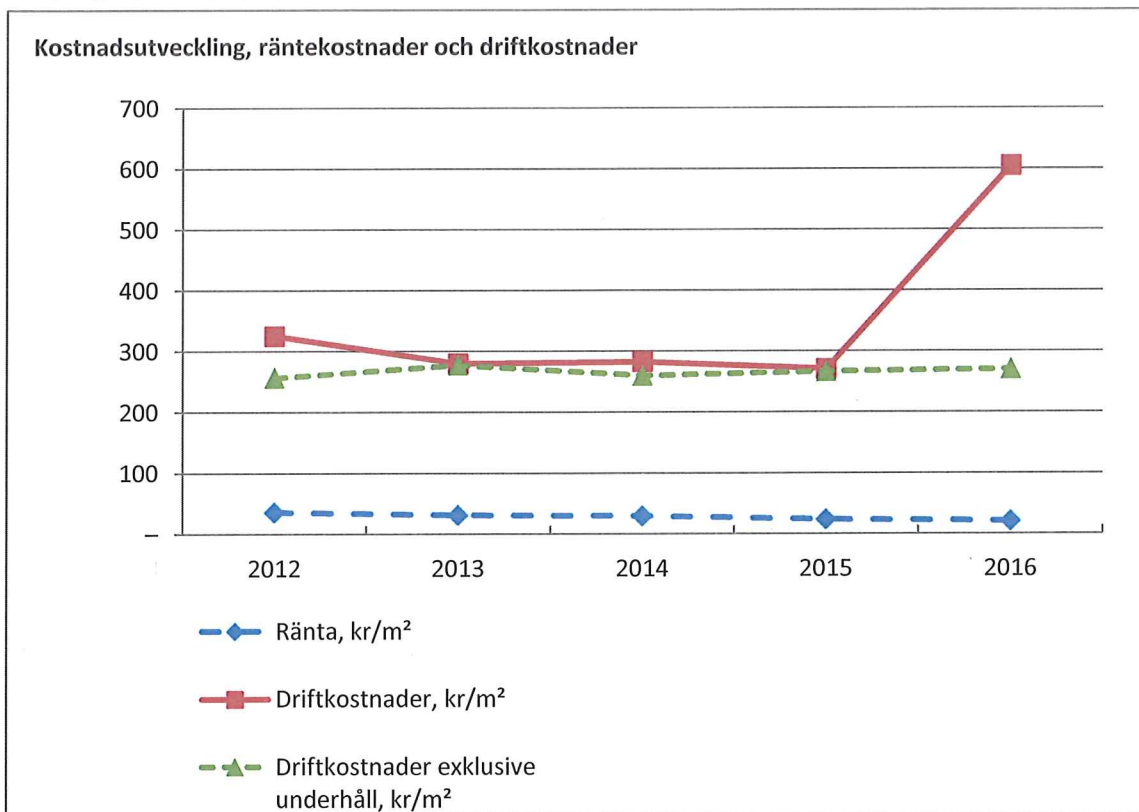
Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10).

ns

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 186	3 180	3 178	3 020	3 017
Resultat efter finansiella poster	- 1 527	739	614	556	227
Soliditet	26%	46%	40%	35%	30%
Likviditet	149%	623%	516%	405%	291%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	393	393	392	378	378
Driftkostnader, kr/m²	605	271	283	280	325
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	270	267	260	277	256
Ränta, kr/m²	21	23	29	31	36
Lån, kr/m²	1 092	807	859	900	941

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	977 718
Årets resultat före fondförändring	-1 527 360
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 023 595
Summa överskott	1 173 953

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 173 953

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

hs

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 186 399	3 179 776
Övriga rörelseintäkter	2	–	871
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>3 186 399</u>	<u>3 180 647</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 658 140	-1 638 414
Övriga externa kostnader	4	- 224 701	- 189 054
Personalkostnader	5	- 160 730	- 91 173
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 556 869	- 396 789
Summa rörelsekostnader		<u>-4 600 440</u>	<u>-2 315 430</u>
Rörelseresultat		-1 414 041	865 218
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 626	552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 798	15 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 126 743	- 142 136
Summa finansiella poster		<u>- 113 319</u>	<u>- 126 352</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 527 360	738 866
Årets resultat	14	<u>-1 527 360</u>	<u>738 866</u> <i>hb</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 746 667	5 527 933
Inventarier, verktyg och installationer	9	402 985	–
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	127 465
Summa materiella anläggningstillgångar		8 149 652	5 655 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	115 500	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	6 000
Summa anläggningstillgångar		8 265 152	5 661 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	478 003	224 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 030	27 888
Summa kortfristiga fordringar		508 033	252 086
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 540 389	1 664 478
Summa kassa och bank		2 540 389	1 664 478
Summa omsättningstillgångar		3 048 422	4 116 564
SUMMA TILLGÅNGAR		11 313 574	9 777 962

HS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 467	682 467
Underhållsfond		1 100 414	2 324 009
Summa bundet eget kapital		<u>1 782 881</u>	<u>3 006 476</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 701 313	738 852
Årets resultat		-1 527 360	738 866
Summa fritt eget kapital		<u>1 173 953</u>	<u>1 477 718</u>
Summa eget kapital		<u>2 956 833</u>	<u>4 484 193</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 307 572	4 632 572
Summa långfristiga skulder		<u>6 307 572</u>	<u>4 632 572</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	300 000	250 000
Leverantörskulder	16	753 684	75 422
Övriga skulder		19 320	19 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	976 165	316 455
Summa kortfristiga skulder		<u>2 049 169</u>	<u>661 197</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 313 574</u>	<u>9 777 962</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		11 372 000	11 372 000
Summa ställda säkerheter		<u>11 372 000</u>	<u>11 372 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>MS</i>

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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. ns

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	20,25,30

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 090 588	2 088 138
Hyror, lokaler	177 217	174 290
Hyror, garage	26 263	26 263
Hyror, p-platser	73 100	75 000
Hyror, övriga	1 800	1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 310
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 700	- 12 600
Rabatter	- 1 632	- 1 632
Bränsleavgifter, bostäder	794 359	793 423
Bränsleavgifter, övrigt	35 404	35 404
	<u>3 186 399</u>	<u>3 179 776</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	–	180
Övriga rörelseintäkter	–	691
	<u>–</u>	<u>871</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	141 360	92 459
Underhåll	2 023 595	25 990
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	107 596	113 421
Försäkringspremier	35 308	28 187
Kabel- och digital-TV	79 872	79 323
Fastighetsskötsel	58 545	57 581
Trädgårdsskötsel	–	18 750
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 4 800
Städning gemensamma utrymmen	27 436	46 163
Snö- och halkbekämpning	42 193	32 189
Förbrukningsmateriel	9 916	8 008
Fordons- och maskinkostnader	–	3 700
Vatten	127 646	163 294
El	77 971	69 444
Uppvärmning	759 718	770 616
Sophantering och återvinning	169 384	134 089
	<u>3 658 140</u>	<u>1 638 414</u>

HS

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	131 917	124 722
Juridiska kostnader	675	855
Arvode, yrkesrevisorer	10 000	13 500
Möteskostnader	–	4 875
Övriga förvaltningskostnader	13 141	17 533
Kreditupplysningar	900	2 700
Kontorsmateriel	34 537	7 966
Telefon och porto	27 832	11 202
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
	<u>224 701</u>	<u>189 054</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	77 228	20 643
Fast styrelsearvode	23 332	23 332
Sammanträdesarvoden	17 898	17 860
Arvode vicevärd	18 001	18 595
Föreningsvald revisor	2 225	2 225
Utbildning, förtroendevalda	625	–
Summa	<u>139 309</u>	<u>82 655</u>
Sociala kostnader	<u>21 421</u>	<u>8 518</u>
	<u>160 730</u>	<u>91 173</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	99 691	99 691
Om- och tillbyggnader	412 398	297 098
Inventarier och verktyg	44 780	–
	<u>556 869</u>	<u>396 789</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	138
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 085	13 404
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	9
Övriga ränteintäkter	1 713	1 681
	<u>2 798</u>	<u>15 232</u>

Not 8 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>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	2 730 823	–
	<u>2 730 823</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>17 729 402</u>	<u>14 998 579</u>

hs

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 226 093	-4 126 402
Standardförbättringar	-5 244 553	-4 947 455
	<u>-9 470 646</u>	<u>-9 073 857</u>
Årets avskrivning byggnader	- 99 691	- 99 691
Årets avskrivning standardförbättringar	- 412 398	- 297 098
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 982 735</u>	<u>-9 470 646</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 746 667</u>	<u>5 527 933</u>
Varav		
Byggnader	658 771	758 462
Mark	431 000	431 000
Standardförbättringar	6 656 896	4 338 471
Taxeringsvärden		
bostäder	45 800 000	43 000 000
lokaler	996 000	1 771 000
Totalt taxeringsvärde	<u>46 796 000</u>	<u>44 771 000</u>

Not 9 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>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	447 765	–
	<u>447 765</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>868 468</u>	<u>420 703</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 166 126	- 166 126
Inventarier och verktyg	- 254 577	- 254 577
	<u>- 420 703</u>	<u>- 420 703</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 44 780	–
	<u>- 44 780</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 465 483</u>	<u>- 420 703</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>402 985</u>	<u>–</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	402 985	–

hs

2016-08-31 2015-08-31

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag, 231 andelar	115 500	6 000
<i>Under året har föreningen köpt ytterligare 219 andelar</i>	115 500	6 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	222 118	216 293
Skattekonto	9 618	7 905
Andra kortfristiga fordringar	246 267	–
	478 003	224 198

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	12 462	10 385
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 863	10 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 706	6 557
	30 030	27 888

Not 13 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	2 540 389	1 664 478
	2 540 389	1 664 478

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	682 467	2 324 009	738 852	738 866
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			738 866	- 738 866
Reservering underhållsfond		300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 023 595	2 023 595	
Årets resultat				-1 527 360
Vid årets slut	682 467	1 100 414	2 701 313	-1 527 360

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 607 572	4 882 572
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 300 000	- 250 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 307 572	4 632 572

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,72%		2020-04-30	4 882 572		250 000	4 632 572
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,15%		2018-12-10		2 000 000	25 000	1 975 000
			4 882 572	2 000 000	275 000	6 607 572

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

hs

2016-08-31 2015-08-31

Not 16 Leverantörsskulder

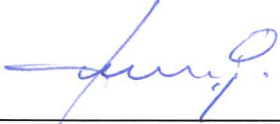
Reskontraförda leverantörsskulder	751 281	75 422
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 403	–
	<hr/>	<hr/>
	753 684	75 422

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 968	17 495
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	546 261	–
Upplupna elkostnader	5 830	–
Upplupna värmekostnader	35 481	32 940
Upplupna kostnader för renhållning	10 316	5 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 613	8 592
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 696	252 104
	<hr/>	<hr/>
	976 165	316 455

hs

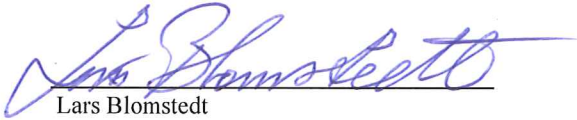
Gävle 2016-12-23



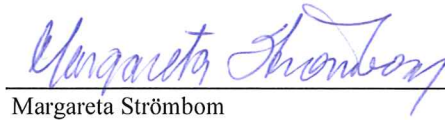
Anders Fredberg



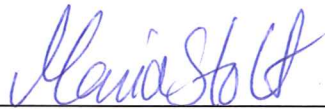
Anna Lingman



Lars Blomstedt



Margareta Strömbom



Maria Stolt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-01-26

Grant Thornton



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Anneli Persson
Föreningsvald 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 2015-09-01 -- 2016-08-31.

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 2016 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 2015-09-01 -- 2016-08-31.

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 ersättningskyldig 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 26/1 2017

Grant Thornton Sweden AB


Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor


Anneli Persson

Föreningsvald revisor

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.

värdeminskning 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 skuldtyngd 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.

Värdeminskning 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.

RB BRF GÄVLEHUS NR 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF GÄVLEHUS NR 8 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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