

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gillet nr 16
Org nr: 797000-0159



h

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gillet nr 16 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av att driftkostnaderna i föreningen har ökat främst beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, tack vare extraamortering av lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 357%.

I resultatet ingår avskrivningar med 296 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ymer 1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 52 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1947.

Fastigheternas adress är Kantgatan 3 A-B, 5 A-B, 9 A-B Samt Genvägen 4, 6, 8, 10 och 12 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rok	32
3 rok	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	14

Total bostadsarea 3 240 m²

Total tomtarea 11 689 m²

Årets taxeringsvärde 27 610 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 610 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 389 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 405 tkr (125 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	96 tkr
Installationer, belysning	293 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Nilsson	Ordförande	2022
Fredrik Engman	Vice ordförande	2022
Bo Nordström	Ledamot	2021
Ove Gabrielsson	Ledamot	2022
Ida Töyrä	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Lidström	Suppleant	2022
Kjerstin Nilzon	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Huvudansvarig revisor Monika Lindgren, KPMG	Auktoriserad revisor
Ulla Henriksson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Viola Stålnacke

Valberedning

Hannah Grahnsen
Ulla Henriksson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-04-01 då den höjdes med 6,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % från och med 1 december 2020, ytterligare 5 % från och med 1 september 2021. Därefter en höjning med 2 % årligen

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 061	2 057	2 030	1 976	1 956
Resultat efter finansiella poster	122	333	281	-9	-2 306
Soliditet %	64	53	49	41	41
Likviditet %	357	170	400	192	185
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	589	581	556	556
Ränta, kr/m ²	3	9	10	11	12
Lån, kr/m ²	271	517	549	580	611

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 358	0	257 422	1 615 329	333 173
Disposition enl. årsstämmbeslut				333 173	-333 173
Reservering underhållsfond			405 000	-405 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-389 164	389 164	
Årets resultat					122 195
Vid årets slut	63 358	0	273 258	1 932 666	122 195

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 948 502
Årets resultat	122 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-405 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 164
Summa	2 054 862

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 054 862

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 060 940	2 056 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 885	15 178
Summa rörelseintäkter		2 140 825	2 071 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 500 522	-1 236 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 731	-82 135
Personalkostnader	Not 6	-89 079	-98 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-295 989	-295 989
Summa rörelsekostnader		-2 011 321	-1 713 067
Rörelseresultat		129 505	358 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 514	3 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-9 823	-29 616
Summa finansiella poster		-7 309	-25 729
Resultat efter finansiella poster		122 195	333 173
Årets resultat		122 195	333 173

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 959 558	2 255 547
Summa materiella anläggningstillgångar		1 959 558	2 255 547
Summa anläggningstillgångar		1 959 558	2 255 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 604	60
Övriga fordringar	Not 12	21 336	21 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	70 861	64 617
Summa kortfristiga fordringar		95 801	86 013
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 684 058	1 943 710
Summa kassa och bank		1 684 058	1 943 710
Summa omsättningstillgångar		1 779 859	2 029 723
Summa tillgångar		3 739 417	4 285 270

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 358	63 358
Fond för yttre underhåll		273 258	257 422
Summa bundet eget kapital		336 616	320 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 932 666	1 615 329
Årets resultat		122 195	333 173
Summa fritt eget kapital		2 054 861	1 948 502
Summa eget kapital		2 391 478	2 269 282
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	849 997	821 425
Summa långfristiga skulder		849 997	821 425
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 572	853 695
Leverantörsskulder	Not 16	160 663	70 401
Skatteskulder	Not 17	22 849	13 013
Övriga skulder	Not 18	-223	17 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	286 082	240 165
Summa kortfristiga skulder		497 943	1 194 563
Summa eget kapital och skulder		3 739 417	4 285 270



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 908 384	1 908 384
Hyror, garage	64 010	63 348
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-662	0
Elavgifter	89 208	85 059
Summa nettoomsättning	2 060 940	2 056 791

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	1 194	0
Övriga ersättningar	6 576	8 792
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	11 112	6 206
Försäkringsersättningar	60 642	0
Summa övriga rörelseintäkter	79 885	15 178

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-389 164	-147 578
Reparationer	-59 034	-43 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 408	-77 704
Försäkringspremier	-30 660	-29 907
Kabel- och digital-TV	-75 158	-73 034
Obligatoriska besiktningar	-4 492	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 006	0
Snö- och halkbekämpning	-46 766	-66 375
Förbrukningsinventarier	-11 274	-34 871
Vatten	-164 499	-167 766
Fastighetsel	-173 023	-141 943
Uppvärmning	-373 881	-388 151
Sophantering och återvinning	-66 208	-65 858
Förvaltningsarvode drift	-11 950	0
Summa driftskostnader	-1 500 522	-1 236 552



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 301	-61 209
IT-kostnader	-908	-3 633
Arvode, yrkesrevisorer	-44 750	-1 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 778	-1 871
Kreditupplysningar	-1 350	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 387	-9 535
Telefon och porto	-2 911	0
Bankkostnader	-2 439	-3 688
Övriga externa kostnader	-2 906	-700
Summa övriga externa kostnader	-125 731	-82 135

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-45 840	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 527	-84 509
Övriga kostnadsersättningar	-533	0
Sociala kostnader	-16 179	-13 882
Summa personalkostnader	-89 079	-98 391

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 989	-295 989
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-295 989	-295 989

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 483	3 849
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 514	3 887



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-9 823	-29 616
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-9 823	-29 616

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 866 297	9 866 297
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 866 297	9 866 297

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 610 750	-7 314 761
Årets avskrivning byggnader	-295 989	-295 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 906 739	-7 610 750

Restvärde enligt plan vid årets slut	1 959 558	2 255 547
---	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 959 558	2 255 547
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	610 000	610 000

Totalt taxeringsvärde	27 610 000	27 610 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 007 000</i>	<i>20 007 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 603 000</i>	<i>7 603 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 604	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 604	60

e

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 336	21 336
Summa övriga fordringar	21 336	21 336

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 099	30 660
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 808	15 250
Förutbetalad kabel-tv-avgift	18 954	18 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 861	64 617

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	787 993	1 557 510
Transaktionskonto	896 066	386 200
Summa kassa och bank	1 684 058	1 943 710

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	878 569	1 675 120
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 572	-853 695
Långfristig skuld vid årets slut	849 997	821 425

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,49%	2020-01-10	184 223,00	0,00	184 223,00	0,00
SWEDBANK	2,49%	2020-01-10	165 417,00	0,00	165 417,00	0,00
SWEDBANK	2,49%	2020-01-10	418 339,00	0,00	418 339,00	0,00
SWEDBANK	0,96%	2024-09-25	907 141,00	0,00	28 572,00	878 569,00
Summa			1 675 120,00	0,00	796 551,00	878 569,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 28 572 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 114 288 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 735 709 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	160 663	70 401
Summa leverantörsskulder	160 663	70 401

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	7 132	13 013
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	80 408	0
Debiterad preliminärskatt	-64 691	0
Summa skatteskulder	22 849	13 013

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	20 773
Clearing	-223	-3 484
Summa övriga skulder	-223	17 289

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	70	2 968
Upplupna driftskostnader	15 738	0
Upplupna elkostnader	16 094	15 052
Upplupna värmekostnader	48 596	50 595
Upplupna kostnader för renhållning	280	0
Upplupna revisionsarvoden	23 125	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 229
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 362	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 817	149 821
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 082	240 165

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 237 000	6 237 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



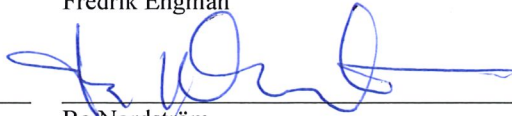
Styrelsens underskrifter

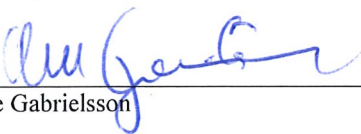
Luleå 2021-05-10
Ort och datum


Niklas Nilsson

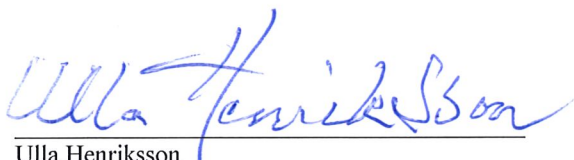

Fredrik Engman


Ida Töyrä


Bo Nordström


Ove Gabrielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 juni 2021


Ulla Henriksson
Förtroendevald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

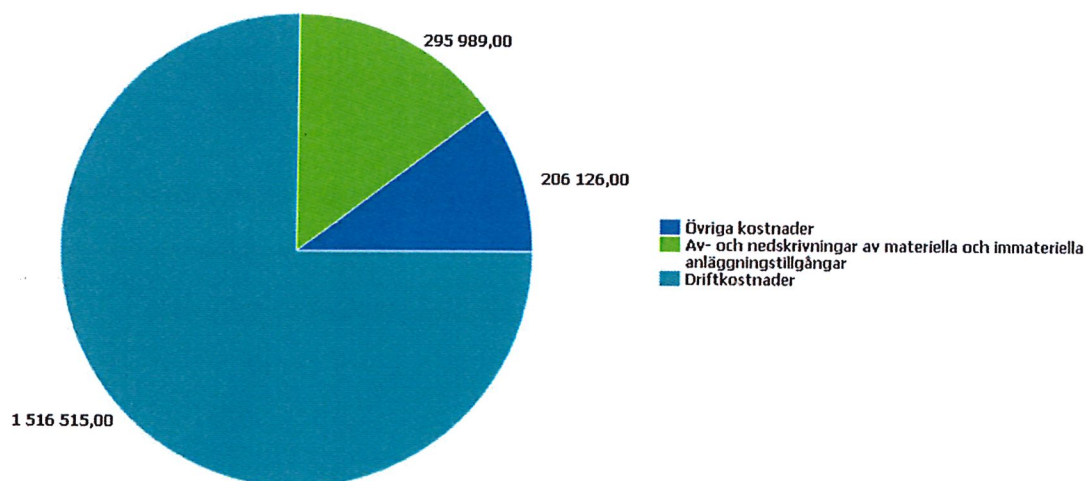
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

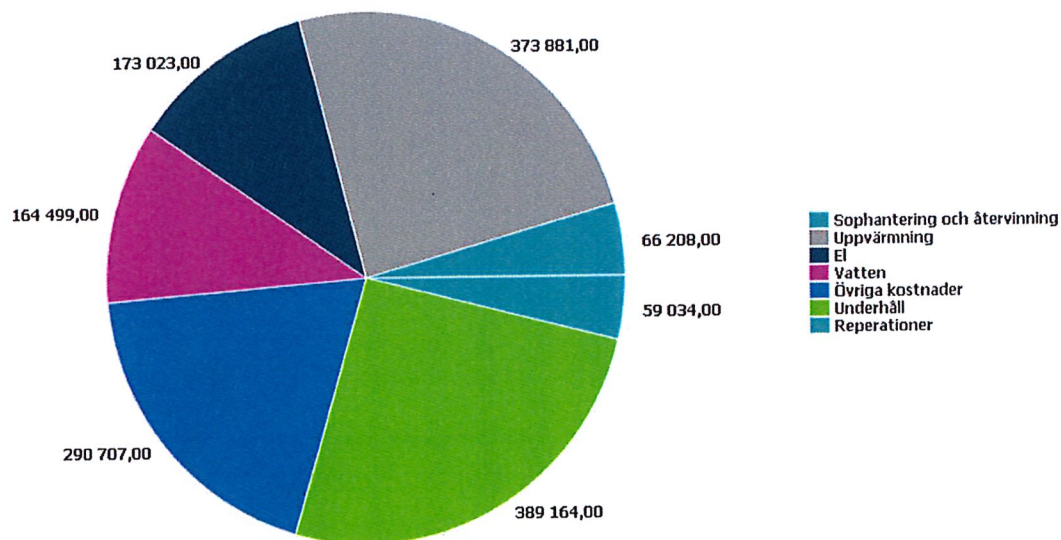
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 516 515	1 236 552
Övriga externa kostnader	109 738	82 135
Personalkostnader	89 079	98 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	295 989	295 989
Finansiella poster	7 309	25 729
Summa kostnader	2 018 630	1 738 796



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	15 993	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 313	0
Inre skötsel/städ grund	7 637	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	4 492	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 006	0
Snö- och halkbekämpning	46 766	66 375
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2 915
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 362	5 531
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	413
Rep installationer utg för köpta tj	1 325	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 690	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	15 125
Rep install utg för köpta tj El	3 450	0
Rep huskropp utg för köpta tj	10 426	19 382
Övriga Reparationer	26 780	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	95 917	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	95 869
UH installationer utg för köpta tj	209 005	0
UH installationer utg för köpta tj El	84 242	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	29 183
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	22 526
Fastighetsel	173 023	141 943
Fjärrvärme	373 881	388 151
Vatten	164 499	167 766
Sophämtning	66 208	65 858
Fastighetsförsäkring	30 660	29 907
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	75 158	73 034
Fastighetsskatt	80 408	77 704
Förbrukningsinventarier	6 905	12 944
Förbrukningsmaterial	4 369	21 927
Summa driftkostnader	1 516 515	1 236 552



BRF Gillet nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gillet nr 16 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gillet nr 16, org. nr 797000-0159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gillet nr 16 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gillet nr 16 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Luleå den

2 juni 2021

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Ulla Henriksson

Av föreningen vald revisor