

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Gävlehus nr 40
Org nr: 716458-5635



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämmordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte ordförande ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 40 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat på 1 288 504 tkr är bättre än föregående år. Vilket infattade 16 månader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 257 % till 428 %

I resultatet ingår avskrivningar med 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 983 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sättra 173:2 i Gävle kommun. På fastigheten finns byggnader med 69 lägenheter samt en samlingslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Primulavägen i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
	9	26	29	5		69

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	69	45

Total bostadsarea: 6 699 m²

Riksbyggen 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.

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 131 tkr och genomfört planerat underhåll för 618 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar ett underhållsbehov på 4 827 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 483 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 859 tkr i enlighet med plan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av pumpanläggning i pannrum	2011-2012
Byte av expansionskärl	2013
Torktumlare	2013
Inrättat 3 nya p-platser	2014
Ny regelcentral för styrning av sekundärsystem	2014
Byte av trasiga knutbrädor/läktar	2014
Byte av ca 20 radiatortermostater	2014
Byte av värmepumpar	2014-2015
Målning	2015
Asfaltering	2015
Lekplats	2016
Garageportar	2016
Värmepumpar	2016
Fasadmålning	2016
Kvarterslokal	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder/ Värmepumpar	272
Installationer/ Stolpbelysning	255
Huskropp utvändigt/ Snörasskydd	16
Markytor/ Lekplats	75

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marit Persson Nordin	Ordförande	Stämman	2019
Dennis Karlén	Ledamot	Stämman	2019
Åsa Holmgren	Ledamot	Stämman	2019
Ann Charlotte Marck	Ledamot	Stämman	2018
Marianne Åström	Ledamot	Stämman	2018
Lars-Erik Nyström	Ledamot	Stämman	2018
Maria Stolt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Nordin	Stämman	2019
Inga-Lena Johansson	Stämman	2018
Anette Josefsson	Stämman	2018
Sanna Persson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Tobias Hieta		

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Margareta Rainer	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Lennart Johansson	
Ola Hemström	
Kjell Kingbrandt	

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 103.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105.

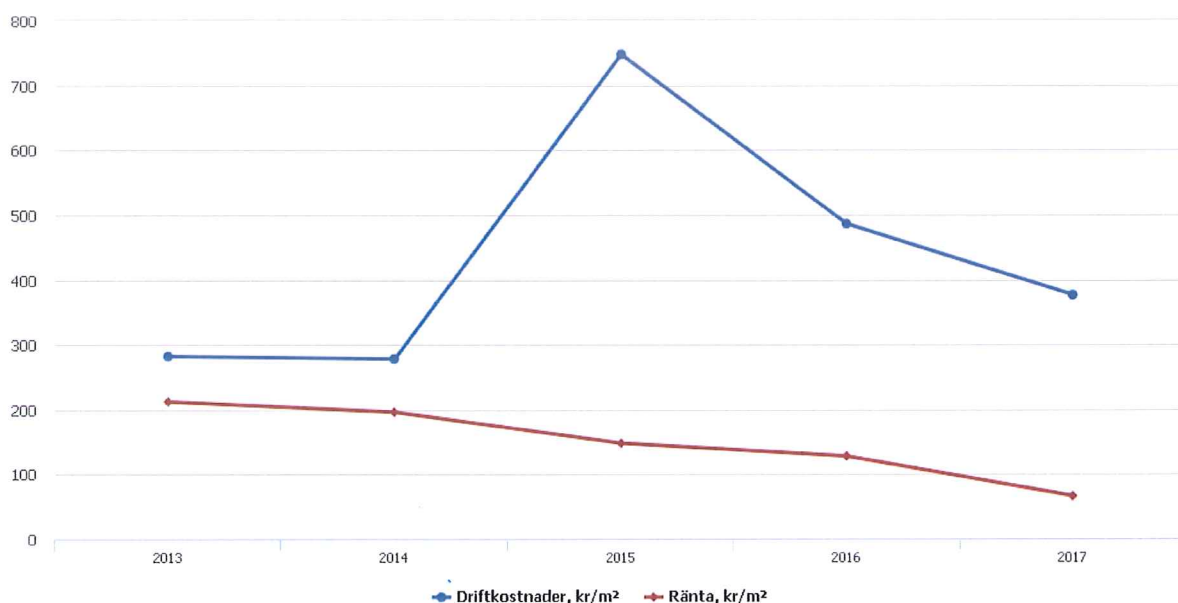
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningens årsavgift ändrades 2014-07-01 då den höjdes med 2 %

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 259	7 012	5 259	5 182	5 166
Resultat efter finansiella poster	1 289	1 262	-1 912	1 062	809
Soliditet %	33	31	28	31	29
Likviditet %	428	257	147	283	207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	703	938	703	692	690
Driftkostnader, kr/m²	376	486	748	278	282
Ränta, kr/m²	66	128	148	196	212
Lån, kr/m²	5 844	5 793	5 894	5 985	6 073
Skuldkvot %	7	6	8	8	8

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 259 992	1 113 993	8 361 745	1 262 363
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 262 363	-1 262 363
Reservering underhållsfond		859 000	-859 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-617 534	617 534	
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 275 488
Vid årets slut	7 259 992	1 355 459	9 382 642	1 275 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	9 624 108
Årets resultat	1 275 488
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-859 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	617 534
Summa	10 658 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	10 658 130
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	Not 2	5 258 776	7 011 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 840	8 880
Summa rörelseintäkter m.m		5 341 616	7 020 432
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 533 815	-3 327 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 181	-383 271
Personalkostnader	Not 6	-184 940	-260 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-694 595	-929 324
Summa rörelsekostnader		-3 641 531	-4 900 910
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 568	9 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 486	7 433
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-443 652	-874 160
Summa finansiella poster		-424 597	-857 159
Resultat efter finansiella poster		1 275 488	1 262 363
Årets resultat		1 275 488	1 262 363

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 496 536	54 179 861
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 208	54 478
Summa materiella anläggningstillgångar		53 539 744	54 234 339
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	104 000	798 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	798 001
Summa anläggningstillgångar		53 643 744	55 032 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2	0
Övriga fordringar	Not 15	59 137	387 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	187 939	128 210
Summa kortfristiga fordringar		247 078	515 364
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 281 503	2 947 690
Summa kassa och bank		5 281 503	2 947 690
Summa omsättningstillgångar		5 528 581	3 463 054
Summa Tillgångar		59 172 325	58 495 394

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 259 992	7 259 992
Fond för yttre underhåll	1 355 459	1 113 993
Summa bundet eget kapital	8 615 451	8 373 985
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	9 382 642	8 361 745
Årets resultat	1 275 488	1 262 363
Summa fritt eget kapital	10 658 130	9 624 108
Summa eget kapital	19 273 581	17 998 093
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 595 659
Summa långfristiga skulder		39 147 379
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	551 720
Leverantörsskulder	Not 20	198 257
Övriga skulder	Not 21	47 977
Skatteskulder		13 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	491 946
Summa kortfristiga skulder		1 303 085
Summa Eget kapital och Skulder	59 172 325	58 495 394

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	100
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 711 834	6 282 328
Bränsleavgifter, bostäder	546 943	729 224
Summa nettoomsättning	5 258 776	7 011 552

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	5 970	8 340
Övriga ersättningar	9 408	540
Försäkringsersättningar	67 462	0
Summa övriga rörelseintäkter	82 840	8 880

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Underhåll	-617 534	-1 034 576
Reparationer	-131 077	-109 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-365 291	-351 435
Försäkringspremier	-93 252	-106 405
Kabel- och digital-TV	-139 841	-192 604
Återbäring från Riksbyggen	4 500	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 085	- 9 212
Serviceavtal	-25 104	0
Sotning	-25 245	0
Snö- och halkbekämpning	-94 800	-46 776
Förbrukningsinventarier	-47 793	-97 422
Fordons- och maskinkostnader	-6 952	- 1 488
Vatten	-133 717	-252 081
Fastighetsel	-64 056	-107 814
Uppvärmning	-566 322	-772 301
Sophantering och återvinning	-211 343	-246 891
Förvaltningsarvode drift	-2 902	- 3 650
Summa driftkostnader	-2 533 815	-3 327 715

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 376	-334 552
IT-kostnader	-1 485	0
Juridiska kostnader	0	-900
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-7500
Övriga förvaltningskostnader	-30 531	-18 399
Kreditupplysningar	-600	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 992	0
Kontorsmateriel	-1 480	-10 325
Telefon och porto	493	-3 265
Medlems- och föreningsavgifter	-5 175	-5 175
Bankkostnader	-675	-945
Övriga externa kostnader	-860	-1 310
Summa övriga externa kostnader	-228 181	-383 271

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-35 200	-36 800
Sammanträdesarvoden (Avser 2015)	0	-24 400
Arvode Valberedningen	-3 000	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 000	-114 350
Övriga kostnadsersättningar	-1 661	-3 687
Föreningsvald revisor	-3000	-3 000
Utbildning förtroendevalda	0	-750
Sociala kostnader	-30 079	-34 613
Summa personalkostnader	-184 940	-260 600

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-648 928	-864 983
Avskrivning Markanläggningar	-10 411	-13 881
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 986	-32 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 145	-10 293
Avskrivning Installationer	-6 125	-8 167
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-694 595	-929 324

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 568	9 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 568	9 568

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 760	6 954
Övriga ränteintäkter	1 726	478
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 486	7 433

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2015-09-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-441 650	-874 160
Övriga finansiella kostnader	-2 001	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-443 652	- 874 160

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 730 543	64 730 543
Mark	4 623 000	4 623 000
Tillkommande utgifter	483 719	
Markanläggning	52 054	52 054
	69 889 316	69 405 597

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter		483 719
	0	483 719

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 889 316	69 889 316
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-15 642 752	-14 777 769
Tillkommande utgifter	-32 000	
Markanläggningar	-34 703	-20 822
	- 15 709 455	- 14 798 591

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-648 928	-864 983
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 986	-32 000
Årets avskrivning markanläggningar	-10 411	-13 881

	- 683 325	- 910 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 392 780	- 15 709 455

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	53 496 536	54 179 861
Byggnader	48 438 863	49 087 791
Mark	4 623 000	4 623 000
Tillkommande utgifter	427 733	451 719
Markanläggningar	6 940	17 351

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	279 202	
Maskiner		78 764
Inventarier och verktyg		200 438
Installationer	61 250	18 750
	340 452	297 952
 Årets anskaffningar		
Installationer		42 500
	0	42 500
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 452	340 452
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-274 057	
Maskiner		-78 764
Inventarier och verktyg		-185 000
Installationer	-11 917	-3 750
	- 285 974	- 267 514
 Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 145	
Inventarier och verktyg		-10 293
Installationer	-6 125	-8 167
	- 11 270	- 18 460
 Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-279 202	
Inventarier och verktyg		-195 293
Installationer	-18 042	-11 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 297 244	- 285 974
 Restvärde enligt plan vid årets slut	43 208	54 478
 Varav		
Inventarier och verktyg		5 145
Installationer	43 208	49 333

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	104 000	104 000
Övriga värdepapper		694 001
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	104 000	798 001

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2	0

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	13 856
Skattekonto	40 324	373 298
Fordringar hos leverantörer	18 813	0
Summa övriga fordringar	59 137	387 154

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 052	93 252
Förutbetald vattenavgift	15 280	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 178	34 958
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 429	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 939	128 210

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	2 012 445	1 504 442
Transaktionskonto	3 269 058	1 443 247
Summa kassa och bank	5 281 503	2 947 690

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	39 147 379	39 699 099
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-551 720	-551 720
Långfristig skuld vid årets slut	38 595 659	39 147 379

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,49 %		9 950 000,00	0,00	0,00	9 950 000,00
SWEDBANK	0,54 %	2018-12-31	8 080 570,00	0,00	208 528,00	7 872 042,00
SWEDBANK	1,06%	2019-09-25	11 668 529,00	0,00	343 192,00	11 325 337,00
SWEDBANK	1,34%	2021-09-24	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			39 699 099,00	0,00	551 720,00	39 147 379,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 551 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 551 720 kr årligen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	551 720	551 720
Summa övriga skulder till kreditinstitut	551 720	551 720

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	198 257	199 884
Summa leverantörsskulder	198 257	199 884

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	47 977	50 547
Medlemmarnas reparationsfonder		201
Avräkning hyror och avgifter		600
Summa övriga skulder	47 977	51 348

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	32 063	32 424
Upplupna elkostnader	7 459	9 637
Upplupna värmekostnader	69 972	67 009
Upplupna kostnader för renhållning		3 009
Upplupna vattenavgifter		15 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 452	419 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 946	546 970

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	59 828 000	59 828 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

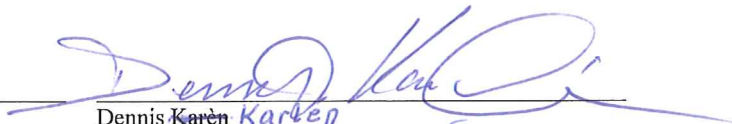
Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gävle 20/3 2018



Marit Persson Nordin



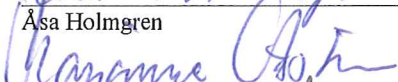
Dennis Kärén



Åsa Holmgren



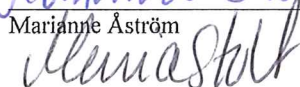
Ann-Charlotte Marck



Marianne Åström



Lars-Erik Nyström

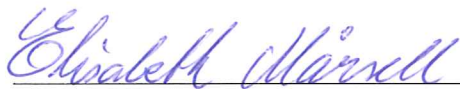


Maria Stolt

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 11 april 2018

KPMG AB



Elisabeth Mårzell
Godkänd Revisor



Tobias Hieta
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Gävlehus nr 40, org. nr 716458-5635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Gävlehus nr 40 för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Uml
Th

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 RBF Gävlehus nr 40 för år 2017 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 för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande 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 kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

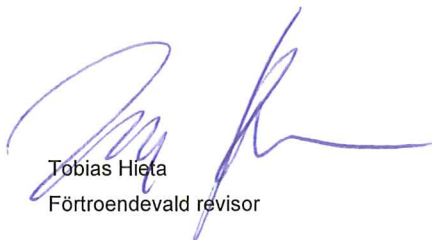
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 11 april 2018



Elisabeth Mårnell
Godkänd revisor
KPMG AB



Tobias Hieta
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Gävlehus nr 40

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Gävlehus nr 40 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.