allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gylletorget Nr 4
Org nr: 782600-0312



allabrf.se

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 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gylletorget Nriv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 377 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gaffeln 1, Skeden 1 och Gylle 24:1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adresser är Löjtnantsgatan 1-22 i Borlänge.

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
27	45	39	6			117

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	12	25	98

Total tomtarea:	15 568 m²
Total bostadsarea:	7 193 m²
Total lokalarea:	2 021 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,13 % av föreningens nettoomsättning.

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

allabrf.se

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Störningsjour	Securitas
Brandskydd	Presto
Kabel-TV, telefoni och data	ComHem AB

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 470 tkr och planerat underhåll för 389 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2017 och visar på ett underhållsbehov på ca 792 tkr per år för de närmaste 10 åren

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	
Fönsterbyte	2007	
Dörrbyte	2011	
Balkongrenovering	2014	
Takrenovering	2013	
Isolering av vind	2015	
Installationer	2015	
Målning av fasad	2015	
Relining	2016	
Fasadbelysning	2016	
Snörasskydd	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering möteslokal	358
Installationer	31

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 469 tkr och planerat underhåll för 389 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsprojekt VVS-system	2018	

allabrf.se

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Louise Andersson	Ordförande	Stämman	2019
Lasse Bäcke	Sekreterare	Stämman	2018
Liselott Lindmark	Ledamot	Stämman	2018
Eva Persson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Reimdal	Stämman	2019
Thomas Andersson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Vice värd	Utsedd av
Styrelsen gemensamt	Styrelsen

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.

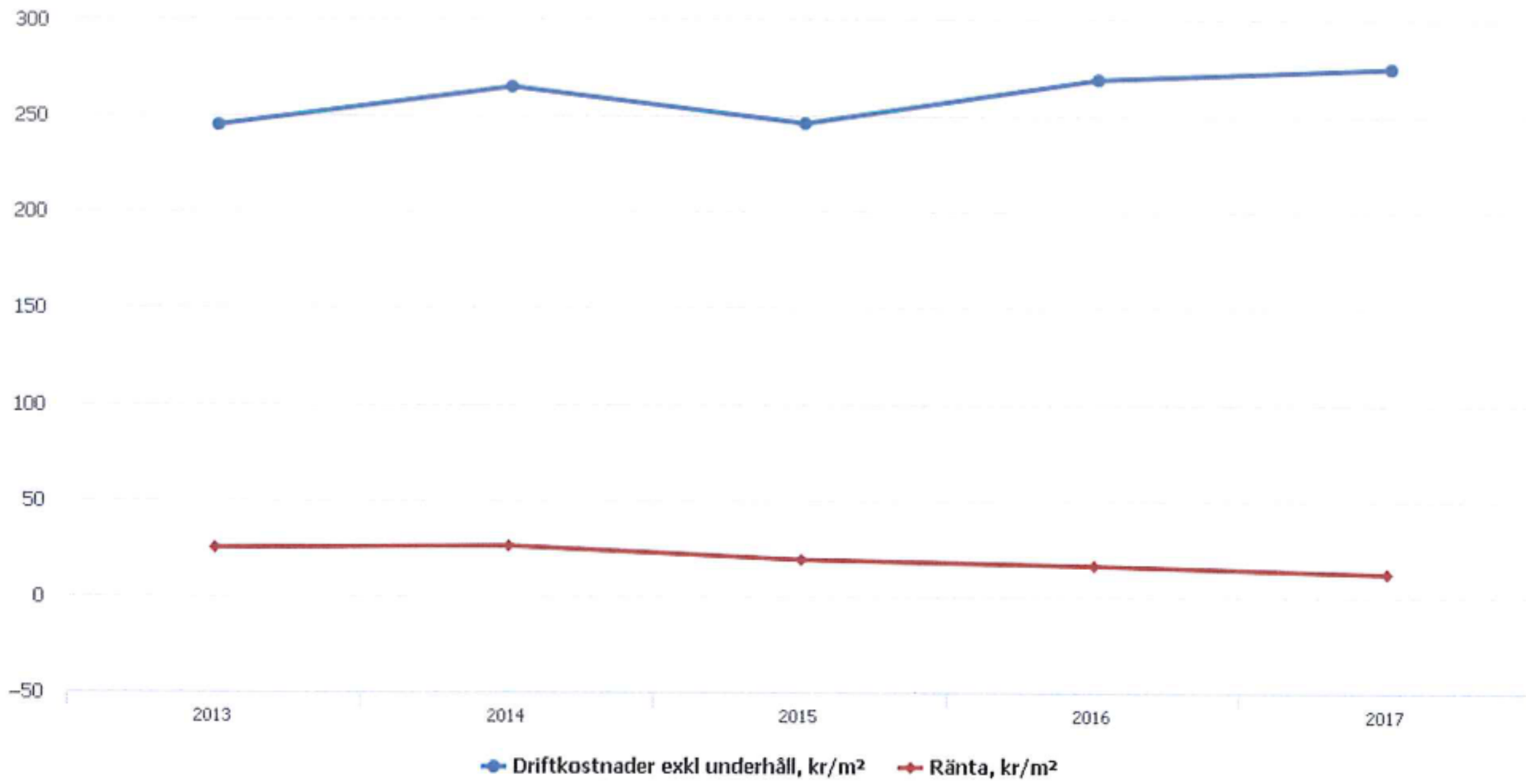
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.
Föreningen innehar en stycken bostadsrätt som per 2017-12-31 är uthyrd.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 874	4 631	4 504	4 371	4 164
Resultat efter finansiella poster	2 351	686	93	-494	-1 334
Avsättning till underhållsfond kr/m²	136	125	109	0	0
Balansomslutning	12 759	10 770	10 276	10 615	11 150
Soliditet %	33 %	20 %	14 %	13 %	17 %
Likviditet %	410 %	301 %	253 %	223 %	273 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	546	523	508	492	477
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	307	269	246	265	245
Ränta, kr/m²	13	16	19	26	25
Underhållsfond, kr/m²	174	81	0	0	58
Lån, kr/m²	763	789	815	838	858

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.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	826 633	742 044	-97 246	685 755
Disposition enl. årsstämmobeslut			685 755	-685 755
Reservering underhållsfond		1 250 000	-1 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-389 083	389 083	
Årets resultat				2 095 314
Vid årets slut	**826 633**	**1 602 961**	**-272 408**	**2 095 314**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	588 509
Årets resultat	2 095 314
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 083
Summa	**1 822 906**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 822 906**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 873 962	4 630 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 638 234	16 293
Summa rörelseintäkter		**6 512 195**	**4 647 138**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 221 836	-2 896 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 904	-375 449
Personalkostnader	Not 6	-156 521	-155 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-281 456	-387 126
Summa rörelsekostnader		**-4 056 718**	**-3 814 180**
Rörelseresultat		**2 455 478**	**832 958**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 799	1 642
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-119 241	-148 845
Summa finansiella poster		**-104 442**	**-147 203**
Resultat efter finansiella poster		**2 351 036**	**685 755**
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	-255 723	0
Årets resultat		**2 095 314**	**685 755**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 11	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	5 734 550	6 016 006
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 734 550**	**6 016 006**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	5 400	5 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 400**	**5 400**
Summa anläggningstillgångar		**5 739 950**	**6 021 406**
Omsättningstillgångar			
Bränslelager	Not 15	0	93 452
Summa Lager och pågående arbeten		**0**	**93 452**
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	6 771	261
Övriga fordringar	Not 17	148 225	70 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	324 620	318 284
Summa kortfristiga fordringar		**479 616**	**389 142**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	6 560 856	4 265 768
Summa kassa och bank		**6 560 856**	**4 265 768**
Summa omsättningstillgångar		**7 018 882**	**4 748 362**
Summa Tillgångar		**12 780 422**	**10 769 768**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		826 633	826 633
Fond för yttre underhåll		1 602 961	742 044
Summa bundet eget kapital		**2 429 594**	**1 568 677**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-272 408	-97 246
Årets resultat		2 095 314	685 755
Summa fritt eget kapital		**1 822 906**	**588 509**
Summa eget kapital		**4 252 500**	**2 157 186**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 793 976	7 033 976
Summa långfristiga skulder		**6 793 976**	**7 033 976**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	240 000	240 000
Leverantörskulder	Not 22	276 194	485 003
Skatteskulder	Not 23	264 528	0
Övriga skulder	Not 24	291 989	292 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	661 235	561 294
Summa kortfristiga skulder		**1 733 946**	**1 578 606**
Summa Eget kapital och Skulder		**12 780 422**	**10 769 768**

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	Slutår
Byggnader	Linjär		Avskrivna
Fastighetsförbättring	Linjär	45	2017
Ombyggnation badrum och stammar	Linjär	40	2040
Ombyggnation tak	Linjär	40	2053
Inventarier	Linjär		Avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immaterialla anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 928 182	3 761 836
Årsavgifter, lokaler	565 389	538 461
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-18 924	-18 924
Hyror, bostäder	58 336	50 490
Hyror, lokaler	152 748	148 208
Hyror, garage	94 645	85 620
Hyror, p-platser	133 500	106 900
Hyror, övriga	3 050	7 210
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-35 698	-46 406
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-550	-750
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 830	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 250	-1 800
Debiterad fastighetsskatt-	364	0
Summa nettoomsättning	**4 873 962**	**4 630 845**

allabrf.se

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	23 335	16 293
Fakturerade kostnader	900	0
Vinst vid avyttring av hyresrätt	1 250 000	0
Övriga rörelseintäkter	7 450	0
Försäkringsersättningar	356 549	0
Summa övriga rörelseintäkter	**1 638 234**	**16 293**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-389 083	-407 956
Reparationer	-469 573	-271 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 616	-105 616
Försäkringspremier	-95 034	-84 946
Kabel- och digital-TV	-235 993	-178 516
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-18 306
Obligatoriska besiktningar	-19 392	-2 133
Bevakningskostnader	-6 631	-6 272
Snö- och halkbekämpning	-77 160	-64 220
Statuskontroll	-19 666	-38 336
Förbrukningsinventarier	-138 371	-67 489
Vatten	-257 709	-248 767
Fastighetsel	-86 923	-86 882
Uppvärmning	-736 165	-748 823
Sophantering och återvinning	-183 592	-175 179
Förvaltningsarvode drift	-400 929	-391 476
Summa driftkostnader	**-3 221 836**	**-2 896 399**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-294 841	-276 404
Arvode, yrkesrevisorer	-4 875	-9 300
Övriga förvaltningskostnader	-59 857	-58 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 112	0
Telefon och porto	-22 350	-31 620
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-61	0
Bankkostnader	-808	0
Summa övriga externa kostnader	**-396 904**	**-375 449**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-57 100	-116 100
Sammanträdesarvoden	0	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 000	0
Sociala kostnader	-37 421	-37 106
Summa personalkostnader	**-156 521**	**-155 206**

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-281 456	-368 226
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-18 900
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-281 456**	**-387 126**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 564	1 558
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	84
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	0
Övriga ränteintäkter	213	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**14 799**	**1 642**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 241	-148 845
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-119 241**	**-148 845**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Vinstskatt försäljning lägenhet	-255 723	0
Summa skatt på årets resultat	**-255 723**	**0**

Not 11 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2017-12-31	2016-12-31
Hyresrätt	0	380 000
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	0	-380 000
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	**0**	**0**

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 888 000	5 888 000
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	11 894 887	11 894 887
	17 799 887	**17 799 887**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 799 887**	**17 799 887**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 888 000	-5 888 000
Standardförbättringar	-5 895 881	-5 527 655
	- 11 783 881	**- 11 415 655**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-281 456	-368 226
	- 281 456	**- 368 226**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 12 065 337**	**- 11 783 881**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 734 550**	**6 016 006**
Varav		
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	5 717 550	5 999 006
Taxeringsvärden		
Byggnader	26 842 000	26 842 000
Mark	2 509 000	2 509 000
Totalt taxeringsvärde	**29 351 000**	**29 351 000**

allabrf.se

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	109 968	109 968
	109 968	**109 968**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**109 968**	**109 968**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-109 968	-91 068
	- 109 968	**- 91 068**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-18 900
	0	**- 18 900**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-109 968	-109 968
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 109 968**	**- 109 968**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andra aktier och andelar	5 400	5 400
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**5 400**	**5 400**

Not 15 Bränslelager

	2017-12-31	2016-12-31
Bränslelager	0	93 452
Summa bränslelager	**0**	**93 452**

allabrf.se

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 771	261
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**6 771**	**261**

Not 17 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	54 280
Skattekonto	148 225	16 317
Summa övriga fordringar	**148 225**	**70 597**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 244	88 690
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	88 651
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 936	58 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 440	82 210
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**324 620**	**318 284**

Not 19 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	647	2 425
Bankmedel	3 624 166	3 509 602
Transaktionskonto	2 936 043	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	753 742
Summa kassa och bank	**6 560 856**	**4 265 768**

allabrf.se

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	7 033 976	7 273 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Långfristig skuld vid årets slut	**6 793 976**	**7 033 976**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,95 %	2018-04-04	1 914 000,00	0,00	0,00	1 914 000,00
STADSHYPOTEK	1,36 %	2018-09-01	2 689 976,00	0,00	120 000,00	2 569 976,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-03-30	2 670 000,00	0,00	120 000,00	2 550 000,00
Summa			**7 273 976,00**	**0,00**	**240 000,00**	**7 033 976,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. AV den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 833 976 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	240 000	240 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**240 000**	**240 000**

Not 22 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	276 194	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	485 003
Summa leverantörskulder	**276 194**	**485 003**

Not 23 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	264 528	0
Summa skatteskulder	**264 528**	**0**

allabrf.se

Not 24 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	249 992	277 809
Mottagna depositioner	13 500	14 500
Skuld sociala avgifter och skatter	19 348	0
Avräkning hyror och avgifter	9 341	0
Clearing	-192	0
Summa övriga skulder	**291 989**	**292 309**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	8 916	9 331
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 134
Upplupna elkostnader	10 012	9 549
Upplupna vattenavgifter	44 731	22 029
Upplupna värmekostnader	190 171	97 765
Upplupna kostnader för renhållning	7 894	7 808
Upplupna revisionsarvoden	7 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 590	16 909
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 922	371 769
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**661 235**	**561 294**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2018- 03 - 28

Anna Louise Andersson

Lasse Bäcke

Liselott Lindmark

Eva Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats
2018- 04 - 06

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gylletorget nr 4, org. nr 782600-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gylletorget nr 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gylletorget nr 4 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 2018-04-06

KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

allabrf.se

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, 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 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.

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.

allabrf.se

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.

allabrf.se

BRF Gylletorget Nriv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gylletorget Nriv 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

Riksbyggen
Rum för hela livet