allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Gävlehus nr 37
Org nr: 716413-5720



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-18. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket beror på att föreningen gjort mindre underhållsarbete under året. Trots att driftskostnaderna har minskat har kostnader för snö- och halkbekämpning ökat då vi hade en snörik vinter. Även fastighetsskatten har ökat kraftigt då föreningens fastighetstaxering har ökat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. det fördelaktiga ränteläget.

Årets resultat har ökat ca 21 tkr jämfört med budget. Vilket främst beror på att föreningen haft lägre kostnader för underhålls- och räntekostnader jämfört med budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76 % till 563 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 256 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sätra 170:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 28 lägenheter uppförda med tillhörande garage samt en samlingslokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Åkerbärsvägen 3-59 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdförsäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k	5 r.o.k.	Summa
9	19	28

Total bostadsarea	3 412 m²

Årets taxeringsvärde	31 097 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 148 000 kr

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 17 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 334 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 833 tkr (244 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 240 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning kvarterslokal	2009
Fasadmålning bostäder	2012
Byte entrédörrar	2014
Byte av vindskivor	2014
Dörrbyten	2015
Kvarterslokalen	2015
Bokningssystem Tvättstuga, bastu och lokal	2015
Förrådsdörrar och Garageportar	2015
Lekplats	2015
Byte av Vattenmätare	2015
Altandörrar	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av förrådsdörrar	37
Ventilationsgaller i garage	16

Planerat underhåll för kommande år

Beskrivning
Renovering av tvättstuga

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag/Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Rosenberg	Ordförande	2018
Patrik Eriksson		2019
Arminé Avetian	Sekreterare	2018
Patrik Bergström	Vice ordförande	2019
Anna Halfvars	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag/Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Eriksson		2019
Leif Grahn	Vicevärd	2018
Håkan Rönngren		2019
Julio Corona		2018
Erik Pettersson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Harry Hietanen	Föreningsvald Revisor
Borev Revision AB	Godkänd Revisor

Revisorssuppleanter

Fredrik Larsson

Valberedning	Kommentar
Eva Jobs	Sammankallande
Yvonne Thunberg	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

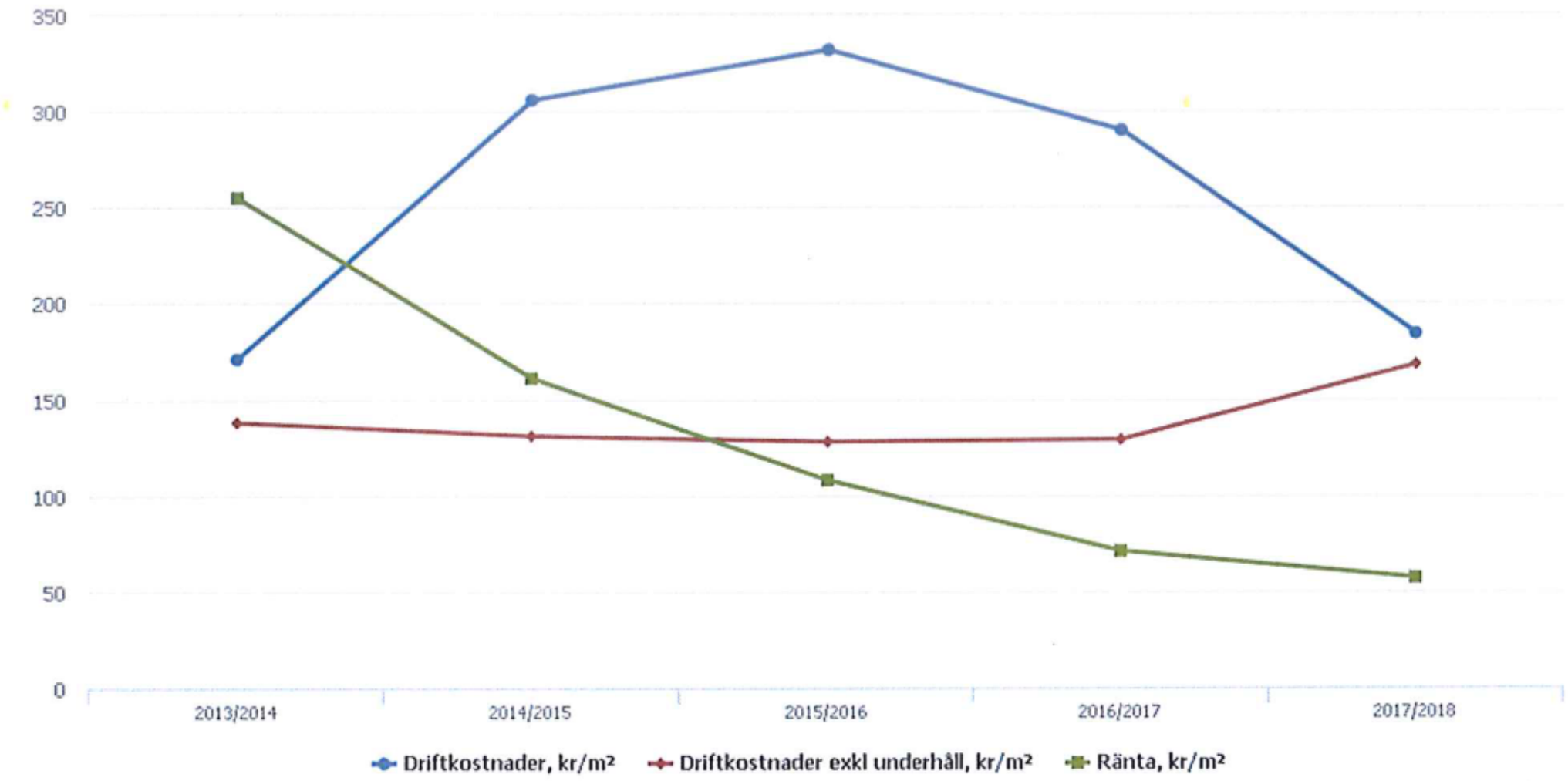
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 202	2 201	2 179	2 159	2 138
Resultat efter finansiella poster	919	505	10	92	297
Årets resultat	919	505	10	92	297
Resultat exklusive avskrivningar	1 256	843	348	439	625
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	386	23	-52	39	475
Avsättning till underhållsfond kr/m²	255	240	117	117	44
Balansomslutning	24 313	24 365	25 388	25 268	25 906
Soliditet %	24	20	18	18	17
Likviditet %	107	76	106	129	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	646	645	639	633	627
Driftkostnader, kr/m²	184	290	332	306	171
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	168	129	128	131	138
Ränta, kr/m²	57	71	108	161	255
Lån, kr/m²	5 341	5 627	5 920	6 015	6 191
Skuldkvot %	8,24	8,72	9,27	9,49	9,72

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	3 111 992	376 270	967 331	504 886
Disposition enl. årsstämmobeslut			504 886	-504 886
Reservering underhållsfond		870 000	-870 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 050	53 050	
Årets resultat				918 542
Vid årets slut	**3 111 992**	**1 193 220**	**655 267**	**918 542**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 472 217
Årets resultat	918 542
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-870 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 050
Summa	**1 573 809**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	**1 573 809**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 202 456	2 200 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 121	0
Summa rörelseintäkter		**2 210 577**	**2 200 611**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-626 652	-989 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 664	-86 275
Personalkostnader	Not 6	-46 326	-45 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-337 878	-337 970
Summa rörelsekostnader		**-1 103 519**	**-1 458 738**
Rörelseresultat		**1 107 059**	**741 873**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 032	3 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	580	1 311
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-193 128	-242 163
Summa finansiella poster		**-188 516**	**-236 987**
Resultat efter finansiella poster		**918 542**	**504 886**
Årets resultat		**918 542**	**504 886**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 073 395	23 401 357
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	9 916	19 832
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 083 311**	**23 421 189**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**42 000**	**42 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 125 311**	**23 463 189**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	3 282	45 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	27 188	25 204
Summa kortfristiga fordringar		**30 470**	**70 844**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 157 372	830 476
Summa kassa och bank		**1 157 372**	**830 476**
Summa omsättningstillgångar		**1 187 842**	**901 320**
Summa Tillgångar		**24 313 153**	**24 364 509**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 111 992	3 111 992
Fond för yttre underhåll		1 193 220	376 270
Summa bundet eget kapital		**4 305 212**	**3 488 262**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		655 267	967 331
Årets resultat		918 542	504 886
Summa fritt eget kapital		**1 573 809**	**1 472 217**
Summa eget kapital		**5 879 021**	**4 960 479**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 323 315	18 210 315
Summa långfristiga skulder		**17 323 315**	**18 210 315**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	900 000	988 000
Leverantörskulder	Not 19	2 054	3 813
Skatteskulder	Not 20	39 590	0
Övriga skulder	Not 21	-35 982	-35 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	205 155	237 504
Summa kortfristiga skulder		**1 110 817**	**1 193 715**
Summa Eget kapital och Skulder		**24 313 153**	**24 364 509**

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 202 456	2 200 611
Summa nettoomsättning	**2 202 456**	**2 200 611**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	8 121	0
Summa övriga rörelseintäkter	**8 121**	**0**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-53 050	-549 543
Reparationer	-16 606	-38 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 736	-166 110
Försäkringspremier	-55 622	-52 405
Kabel- och digital-TV	-33 611	-32 960
Återbäring från Riksbyggen	1 125	900
Obligatoriska besiktningar	0	-2 925
Snö- och halkbekämpning	-81 815	-34 493
Drift och förbrukning, övrigt	-36 731	0
Förbrukningsinventarier	-905	-13 723
Vatten	-62 473	-67 599
Fastighetsel	-19 261	-20 089
Uppvärmning	-13 967	-9 285
Förvaltningsarvode drift	-35 000	-2 813
Summa driftkostnader	**-626 652**	**-989 334**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-61 003	-62 117
IT-kostnader	-5 929	-5 088
Arvode, yrkesrevisorer	-6 813	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 524	-4 183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 544	-5 152
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-2 100
Bankkostnader	-2 750	-1 385
Övriga externa kostnader	-2 000	0
Summa övriga externa kostnader	**-92 664**	**-86 275**

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-22 750	-22 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 500	-12 500
Sociala kostnader	-11 076	-10 309
Summa personalkostnader	**-46 326**	**-45 159**

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-305 462	-305 554
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 500	-22 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 916	-9 916
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-337 878**	**-337 970**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 032	3 864
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**4 032**	**3 864**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	580	1 249
Övriga ränteintäkter	0	62
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**580**	**1 311**

allabrf.se

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-193 193	-101 481
Övriga räntekostnader	65	-140 682
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-193 128**	**-242 163**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 095 214	29 095 214
Mark	1 064 000	1 064 000
Tillkommande utgifter	450 000	450 000
	30 609 214	**30 609 214**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**30 609 214**	**30 609 214**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 095 357	-6 789 803
Tillkommande utgifter	-112 500	-90 000
	- 7 207 857	**- 6 879 803**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-305 554	-305 554
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 500	-22 500
	- 328 054	**- 328 054**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 7 535 911**	**- 7 207 857**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 073 395**	**23 401 357**
Varav		
Byggnader	21 694 395	21 999 857
Mark	1 064 000	1 064 000
Tillkommande utgifter	315 000	337 500

Taxeringsvärde	**2017**	**2016**
Byggnader	*22 361 000*	*15 792 000*
Mark	*8 736 000*	*6 356 000*
Totalt taxeringsvärde	***31 097 000***	**22 148 000**

allabrf.se

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner	145 966	145 966
Inventarier och verktyg	105 228	105 228
	251 194	**251 194**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**251 194**	**251 194**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-145 966	-145 966
Inventarier och verktyg	-85 396	-75 480
	- 231 362	**- 221 446**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 916	-9 916
	- 9 916	**- 9 916**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-145 966	-145 966
Inventarier och verktyg	-95 312	-85 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 241 278**	**- 231 362**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 916**	**19 832**
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	9 916	19 832

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	**42 000**	**42 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	0	42 358
Skattekonto	3 282	3 282
Summa övriga fordringar	**3 282**	**45 640**

allabrf.se

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	378	593
Förutbetalda försäkringspremier	18 799	18 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 234	3 788
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 777	2 799
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**27 188**	**25 204**

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	152 803	152 007
Transaktionskonto	1 004 569	678 469
Summa kassa och bank	**1 157 372**	**830 476**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	18 223 315	19 198 315
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-988 000
Långfristig skuld vid årets slut	**17 323 315**	**18 210 315**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-11-02	7 018 443,00	0,00	903 000,00	6 115 443,00
STADSHYPOTEK	1,20 %	2020-03-01	3 598 216,00	0,00	24 000,00	3 574 216,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-03-01	4 229 256,00	0,00	24 000,00	4 205 256,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-03-01	4 352 400,00	0,00	24 000,00	4 328 400,00
Summa			**19 198 315,00**		**975 000,00**	**18 223 315,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	900 000	988 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**900 000**	**988 000**

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	2 054	3 813
Summa leverantörsskulder	**2 054**	**3 813**

allabrf.se

Not 20 Skatteskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skatteskulder	39 590	0
Summa skatteskulder	**39 590**	**0**

Not 21 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Lån under betalning	-37 601	-37 745
Medlemmarnas reparationsfonder	1 527	1 527
Skuld sociala avgifter och skatter	876	617
Avräkning hyror och avgifter	-784	0
Summa övriga skulder	**-35 982**	**-35 602**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 305	7 195
Upplupna räntekostnader	0	32 687
Upplupna elkostnader	1 827	1 370
Upplupna revisionsarvoden	500	500
Upplupna styrelsearvoden	22 750	22 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 673	171 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**205 155**	**237 504**

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	28 334 000	28 334 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Gävle 2018-10-17

Ort och datum

Michael Rosenberg

Patrik Eriksson

Arminé Avetian

Patrik Bergström

Anna Halfvars

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018.11.09

Borev Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Harry Hietanen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Gävlehus nr 37, org. nr. 716413-5720

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Gävlehus nr 37, för räkenskapsår 2017.09.01 – 2018.08.31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och 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 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 de 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Gävlehus nr 37, för år 2017/2018 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 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 någon 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 disposition 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 förenlig med bostadsrättslagenslagen.

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.

Uppsala den 9 november 2018

Tomas Jonasson
Revisor

Harry Hietanen
Förtroendevald revisor

allabrf.se