

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Gandalf
Org nr: 769603-9366



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gandalf får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 Uppsala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års period, pga en omfattande hissrenovering. Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 54%. I resultatet ingår avskrivningar med 915 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -506 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 308 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:7 i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda år 2000. I förvärvet ingick del i gemensamhetsanläggningen för garage, tillfarer med mera. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar och källare med totalt 59 bostadsrätter samt 6 bostadsrättslokaler. I källarplan finns 37 garageplatser. I gemensamhetsanläggningen disponeras ytterligare 15 bilplatser i garage samt 10 parkeringsplatser ovan mark.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 15 | 6 | 31 | 6 | 59 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler |
|---------|
| 6 |

| | |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 1 867 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 5 878 m ² |
| Total bostadsarea | 5 878 m ² |
| Lokaler bostadsrätt | 770 m ² |
| Total lokalarea | 770 m ² |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,14% av föreningens nettoomsättning.

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Årets taxeringsvärde | 118 743 000 kr kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 118 743 000 kr kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------------|------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Lokalvård |
| Telia | Telefoni |
| Uppsala lyftservice AB | Hissar |
| DinEl Göteborg & Vattenfall | Elleverans |
| Comhem | Kabel-TV |
| Alltele | Bredband & IP telefoni |
| Hoj Fastighetstjänst | Snöröjning |

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Dragarbrunn GA:16 tillsammans med BRF Oden-Ygg. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage, tillfarter m.m.

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 226 976 och planerat underhåll för 1 928 089. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll Beskrivning | År | Kommentar |
|--|------|-----------|
| Ventilationsrengöring | 2017 | 169 tkr |

| Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning | Belopp |
|--|-----------|
| Installationer | 1 928 tkr |

Under 2018 har föreningen utfört hissrenovering på 1,9 milj kr.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag |
|----------------------------|----------------|
| Alf Carlsson | Ordförande |
| Stefan Jansson | Kassör |
| Ulf Larsson | Ledamot |
| Per Berglund | Ledamot |
| Jenny Sundqvist | Sekreterare |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag |
|----------------------------|----------------|
| Ann-Katrine Landing | Suppleant |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | |
|-------------|------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |
| Johnny Berg | Förtroendevald revisor |

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 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 489 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 824 | 3 882 | 3 895 | 3 913 | 3 891 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 420 | -297 | -265 | -287 | -159 |
| Årets resultat | -1 420 | -297 | -265 | -287 | -159 |
| Soliditet % | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Likviditet % | 54 | 136 | 129 | 119 | 109 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 524 | 524 | 524 | 524 | 524 |
| Lån, kr/m ² | 7 638 | 7 713 | 7 788 | 7 863 | 7 938 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 49 247 000 | 13 322 500 | 3 279 227 | 985 629 | -296 637 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -296 637 | 296 637 |
| Reservering underhållsfond | | | 146 000 | -146 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -1 928 089 | 1 928 089 | |
| Årets resultat | | | | | -1 420 276 |
| Vid årets slut | 49 247 000 | 13 322 500 | 1 497 138 | 2 471 081 | -1 420 276 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|------------|
| Balanserat resultat | 688 992 |
| Årets resultat | -1 420 276 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -146 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 928 089 |

Summa 1 050 804

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 050 804

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 823 898 | 3 882 496 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 477 221 | 40 042 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 301 119 | 3 922 538 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 584 928 | -1 731 116 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -177 240 | -168 040 |
| Personalkostnader | Not 6 | -213 889 | -202 215 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -914 615 | -914 615 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 890 672 | -3 015 987 |
| Rörelseresultat | | -589 553 | 906 551 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 2 328 | 2 817 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -833 051 | -1 206 005 |
| Summa finansiella poster | | -830 723 | -1 203 188 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 420 276 | -296 637 |
| Årets resultat | | -1 420 276 | -296 637 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 115 893 135 | 116 807 750 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 115 893 135 | 116 807 750 |
| Summa anläggningstillgångar | | 115 893 135 | 116 807 750 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 11 | 10 676 | 12 098 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 342 204 | 63 335 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 98 634 | 106 256 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 451 514 | 181 689 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 139 989 | 1 710 114 |
| Summa kassa och bank | | 139 989 | 1 710 114 |
| Summa omsättningstillgångar | | 591 503 | 1 891 803 |
| Summa tillgångar | | 116 484 638 | 118 699 553 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 62 569 500 | 62 569 500 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 497 138 | 3 279 227 | |
| Summa bundet eget kapital | 64 066 638 | 65 848 727 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 2 471 080 | 985 629 | |
| Årets resultat | -1 420 276 | -296 637 | |
| Summa fritt eget kapital | 1 050 804 | 688 992 | |
| Summa eget kapital | 65 117 442 | 66 537 719 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 50 275 000 | 50 775 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 50 275 000 | 50 775 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 500 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 206 438 | 156 480 |
| Övriga skulder | Not 17 | 57 737 | 70 435 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 328 021 | 659 919 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 092 195 | 1 386 834 |
| Summa eget kapital och skulder | | 116 484 638 | 118 699 553 |

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 | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 080 100 | 3 080 060 |
| Årsavgifter, lokaler | 173 612 | 167 487 |
| Hyror, lokaler | 15 120 | 44 112 |
| Hyror, garage | 491 880 | 499 280 |
| Hyror, p-platser | 55 400 | 64 600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | -840 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -600 | -3 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 600 | -2 000 |
| Rabatter | -40 150 | 0 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 50 136 | 33 197 |
| Summa nettoomsättning | 3 823 898 | 3 882 496 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 9 959 | 4 480 |
| Fakturerade kostnader | 780 | 540 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1 | 37 |
| Övriga rörelseintäkter | 466 481 | 34 985 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 477 221 | 40 042 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 928 089 | -168 537 |
| Reparationer | -226 976 | -145 368 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -136 313 | -135 015 |
| Försäkringspremier | -45 752 | -41 826 |
| Kabel- och digital-TV | -213 658 | -292 446 |
| Serviceavtal | -1 404 | -4 508 |
| Obligatoriska besiktningar | -11 771 | -7 732 |
| Snö- och halkbekämpning | -20 741 | -4 607 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -76 543 | -78 000 |
| Förbrukningsinventarier | -5 329 | -23 464 |
| Vatten | -133 794 | -115 692 |
| Fastighetsel | -232 861 | -236 219 |
| Uppvärmning | -414 123 | -397 880 |
| Sophantering och återvinning | -83 617 | -60 756 |
| Förvaltningsarvode drift | -53 958 | -19 066 |
| Summa driftkostnader | -3 584 928 | -1 731 116 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -120 138 | -116 369 |
| Lokalkostnader | -4 800 | -3 694 |
| IT-kostnader | -1 006 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 452 | -16 868 |
| Övriga förvaltningskostnader | -9 501 | -9 987 |
| Kreditupplysningar | -1 440 | -1 439 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 138 | -6 653 |
| Kontorsmateriel | -3 379 | -3 431 |
| Telefon och porto | -12 107 | -7 484 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -188 | -188 |
| Bankkostnader | -2 090 | -1 151 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -775 |
| Summa övriga externa kostnader | -177 240 | -168 040 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -60 000 | -60 000 |
| Sammanträdesarvoden | -51 000 | -42 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -50 500 | -22 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | -16 500 | -44 000 |
| Sociala kostnader | -35 889 | -33 715 |
| Summa personalkostnader | -213 889 | -202 215 |

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

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -914 615 | -914 615 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -914 615 | -914 615 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 2 290 | 2 805 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 38 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 12 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 328 | 2 817 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -833 047 | -1 043 721 |
| Övriga räntekostnader | -4 | -162 284 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -833 051 | -1 206 005 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 100 531 464 | 100 531 464 |
| Mark | 23 500 000 | 23 500 000 |
| | 124 031 464 | 124 031 464 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 124 031 464 | 124 031 464 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -7 223 714 | -6 309 099 |
| | - 7 223 714 | - 6 309 099 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -914 615 | -914 615 |
| | - 914 615 | - 914 615 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | - 8 138 329 | - 7 223 714 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 115 893 135 | 116 807 750 |
|--|--------------------|--------------------|

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 92 393 135 | 93 307 750 |
| Mark | 23 500 000 | 23 500 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 113 000 000 | 113 000 000 |
| Lokaler | 5 743 000 | 5 743 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 118 743 000 | 118 743 000 |
|--|--------------------|--------------------|

varav byggnader 74 972 000 74 972 000

varav mark 43 771 000 43 771 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 10 476 | 10 158 |
| Kundfordringar | 200 | 1 940 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 10 676 | 12 098 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattefordringar | 9 008 | 10 306 |
| Skattekonto | 76 546 | 53 029 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 256 650 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 342 204 | 63 335 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 62 296 | 45 752 |
| Förutbetald renhållning | 0 | 24 837 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 33 800 | 33 351 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 538 | 2 317 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 98 634 | 106 256 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel | 2 290 | 704 077 |
| Transaktionskonto | 137 699 | 1 006 038 |
| Summa kassa och bank | 139 989 | 1 710 114 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 50 775 000 | 51 275 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -500 000 | -500 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 50 275 000 | 50 775 000 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 2,10% | 2019-08-23 | 20 660 000,00 | 0,00 | 280 000,00 | 20 380 000,00 |
| SWEDBANK | 1,21% | 2020-09-25 | 10 615 000,00 | 0,00 | 220 000,00 | 10 395 000,00 |
| SWEDBANK | 1,41% | 2021-11-24 | 20 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 20 000 000,00 |
| Summa | | | 51 275 000,00 | 0,00 | 500 000,00 | 50 775 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 500 000 kr årligen.

Not 16 Leverantörskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörskulder | 206 438 | 156 480 |
| Summa leverantörskulder | 206 438 | 156 480 |

Not 17 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner | 42 600 | 54 600 |
| Skuld för moms | 12 124 | 12 016 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 013 | 2 549 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 1 270 |
| Summa övriga skulder | 57 737 | 70 435 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 108 829 | 110 181 |
| Upplupna elkostnader | 42 761 | 34 481 |
| Upplupna värmekostnader | 56 564 | 54 998 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 15 586 | 8 321 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 000 | 13 780 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 249 | 91 174 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 87 032 | 346 985 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 328 021 | 659 919 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 63 000 000 | 63 000 000 |

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

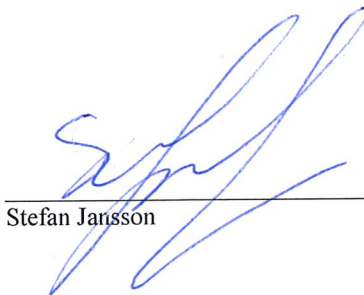
Styrelsens underskrifter

Uppsala, 6/3-2019

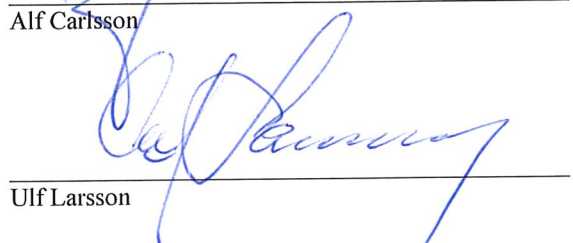
Ort och datum



Alf Carlsson



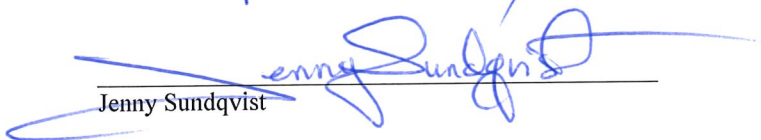
Stefan Jansson



Ulf Larsson



Per Berglund



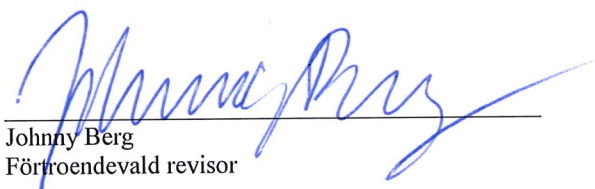
Jenny Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-03



KPMG AB
Auktoriserad revisor

Mattias Eliö



Johnny Berg
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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gandalf, org. nr 769603-9366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gandalf för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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.

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 Gandalf för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 3 april 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Johnny Berg

Förtroendevald revisor

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

BRF Gandalf

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gandalf i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

