

Brf Råmärket i Gävle

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Råmärket i Gävle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Råmärket i Gävle registrerades den 21 februari 2012. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Söder 37:7 med gatuadressen Brunnsgatan 64 i Gävle kommun. Fastigheten bildades i februari 2012 genom en 3-dimensionell fastighetsbildning som en del av fastigheten Söder 37:5.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra våningar. Byggnaden uppfördes 1963.

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
3 rum och kök	8 st	<u>678</u>
Total bostadsarea uppgår till		678

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar Mälardalen.

Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten genomfördes under 2012/2013. Renoveringen inbegrep installation av hiss, byte av stammar och elstigare, ommålning av fasad, ny takpapp, anläggande av 2 st takterasser samt balkonger till 6 st lägenheter.

Styrelsen

Ulf Andersson	Ledamot
Svante Jonsson	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Gunnar Löhman	Ledamot
Eva Pettersson	Ledamot

Revisor

Thomas Holmgren	Grant Thornton
-----------------	----------------

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Avtal

Fjärrvärme, el, vatten, renhållning och kabel TV
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Försäkring
Lokalvård
Nyckelhantering
Hissar, skötsel, tillsyn och larmhantering

Gemensamhetsanläggning med Söders Källa
Mediator Fastighetskonsult AB
Dina Försäkringar Mälardalen
J M Städservice AB
Securitas
Midroc Electro AB

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende fjärrvärme, renhållning, el, tele/bredband och vatten tillsammans med fastigheten Söder 37:5.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 0 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st, under året har inga nya medlemmar tillkommit och ingen medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 15 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 16 425 kr, varav reparationer 7 171 kr.

Verksamheten under året

Föreningen har löst frågan om invändiga trappor hos Glaas och Löhman och dess ansvar för detta.

Vattenskadorna på taket hos Löhmans har åtgärdats som ett garantiärende från byggaren.

Föreningen har påbörjat insamling av data för underhållsplanen.

Under året har det även varit en OVK besiktning samt besiktning av hissen, båda med godkänt resultat.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	441,1	441,1	441,1	445,2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-33	-45	-131
Balansomslutning (tkr)	21 404	21 452	24 627	24 790
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	70%	70%	61%	62%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	8 996	9 120	9 094	9 199
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec kr/kvm)	651	651	651	651

Verksamheten under kommande år

Diskussionen fortlöper med Söders Källa angående gemensamma kostnader. Vissa kostnadsavvikelser förväntas kommande år när Brf och Söders Källa är överens om storleken av dessa.

I övrigt är inga större underhåll inplanerade under kommande år.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har under året amorterat 71 400 kr (1,15%) av föreningens ingående skuld 2017.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 350 000	70 053	-315 585	-33 182
Disposition av 2016 års resultat		30 180	-63 362	33 182
Årets resultat				6 586
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>15 350 000</u>	<u>100 233</u>	<u>-378 947</u>	<u>6 586</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-378 947
Årets resultat	<u>6 586</u>
	-372 361

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	30 180
Till balanserat resultat överföres	<u>-402 541</u>
	-372 361

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter		441 120		441 120
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		5 968		4 548
SUMMA INTÄKTER		<u>447 088</u>		<u>445 668</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-247 635	1	-269 660	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	2	0	-269 660
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-7 171		-9 813	
Underhåll	-9 254	-16 425	-15 693	-25 506
Personalkostnader		0 3		0
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-124 795 4		-124 795
RÖRELSERESULTAT		58 233		25 707
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader		-51 647		-58 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 586		-33 182
ÅRETS RESULTAT		<u>6 586</u>		<u>-33 182</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnad	11 657 234		4	11 782 029	
Mark	9 373 465	21 030 699		9 373 465	21 155 494
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Skattekonto	83			83	
Övriga fordringar	113 400			125 000	
Förutbet kostnader/Uppl intäkter	6 704	120 187	5	6 108	131 191
Kassa och bank		<u>253 059</u>			<u>164 933</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 403 945</u>			<u>21 451 618</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	15 350 000			15 350 000	
Yttre reparationsfond	100 233	15 450 233		70 053	15 420 053
<u>Ansamlad förlust</u>					
Balanserat resultat	-378 947			-315 585	
Årets resultat	6 586	-372 361		-33 182	-348 767
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		6 006 750	6, 7		6 101 450
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfr. skuld kreditinstitut	92 200			82 200	
Skuld avräkning nyproduktion	0			0	
Leverantörsskulder	849			79 749	
Övr. kortfristiga skulder	0			0	
Upplupna kostnader	193 395		8	77 472	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	32 879	319 323		39 461	278 882
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>21 403 945</u>			<u>21 451 618</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden: genomsnitt ca 1 %

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 636	7 884
Städ	8 487	7 998
Obligatoriska besiktningar	11 000	8 750
Hiss	6 568	4 595
El (inkl. värmeanläggning)	80 480	90 746
Vatten	38 932	11 914
Sophämtning	11 000	7 241
Försäkring	12 294	12 267
Gemensamhetsanläggning	0	9 920
Kabel TV	23 500	17 656
Revisionsarvode	11 569	12 456
Administrationskostnader	30 744	29 704
Advokatkostnader	0	40 050
Telekommunikation	498	0
Övriga fastighetskostnader	<u>7 927</u>	<u>8 479</u>
SUMMA	<u>247 635</u>	<u>269 660</u>

Driftkostnader för el, vatten, renhållning, fjärrvärme och bredband avseende 2017 är av föreningen uppskattade kostnader.

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2013 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	0
Sociala avgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 4

Söder 37:7

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	10 060 000	10 060 000
Byggnadsvärde	8 400 000	8 400 000
Markvärde	<u>1 660 000</u>	<u>1 660 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>10 060 000</u>	<u>10 060 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	8 400 000	8 400 000
----------	-----------	-----------

Bokfört värde:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnad	12 229 214	15 490 687
Nedskrivning/förlikning	0	-3 261 473
Nytt anskaffningsvärde	12 229 214	12 229 214
Ingående ackumulerade avskrivningar	-447 185	-322 390
Årets avskrivningar	<u>-124 795</u>	<u>-124 795</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-571 980</u>	<u>-447 185</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 657 234</u>	<u>11 782 029</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>11 657 234</u>	<u>11 782 029</u>

NOT NR 5

Förutbet. kostn./Uppl. intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetald försäkring	5 406	4 949
Securitas	1 298	1 159
SUMMA	<u>6 704</u>	<u>6 108</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2018-02-16	0,430%	114 200
Nordea	2019-05-22	0,900%	3 719 350
Nordea	2020-06-17	0,900%	2 265 400
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 098 950</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-92 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 006 750</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022.12.31			5 637 950

NOT NR 7

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	6 280 000	6 280 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen räntekostnad	8 038	3 522
Beräknad kostnad fjärrvärme	79 000	40 450
Beräknad kostnad renhållning	11 000	0
Beräknad kostnad bredband	27 425	3 925
Beräknad kostnad el	12 000	11 630
Beräknade styrelsekostnader	2 500	1 945
Beräknad revisionskostnad	14 500	16 000
Beräknad kostnad vatten	<u>38 932</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>193 395</u>	<u>77 472</u>


NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

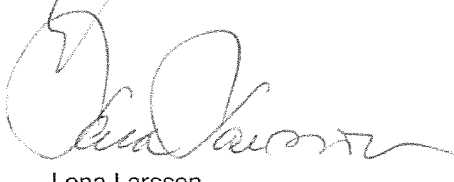
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

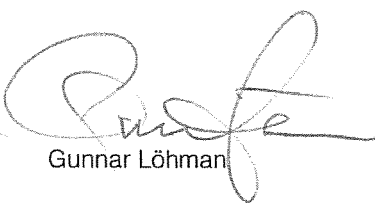
Gävle 2018-05-02


Ulf Andersson


Eva Pettersson

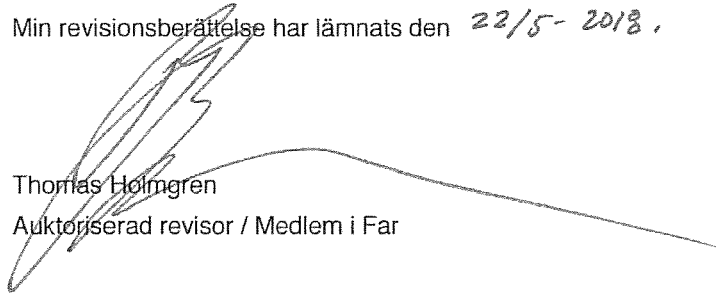

Svante Jonsson


Lena Larsson


Gunnar Löhman

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5-2018.


Thomas Holmgren
Auktoriserad revisor / Medlem i Far

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Råmärket i Gävle
Org.nr. 769624-3497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råmärket i Gävle för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Råmärket i Gävle för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 22/5-2018



Thomas Holmgren

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR