
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Dalapalatset
Org nr: 716413-4921

Välkommen till
Brf Dalapalatset



Medlemsvinst

RB BRF Dalapalatset är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 625 kronor i återbäring samt 5 760 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

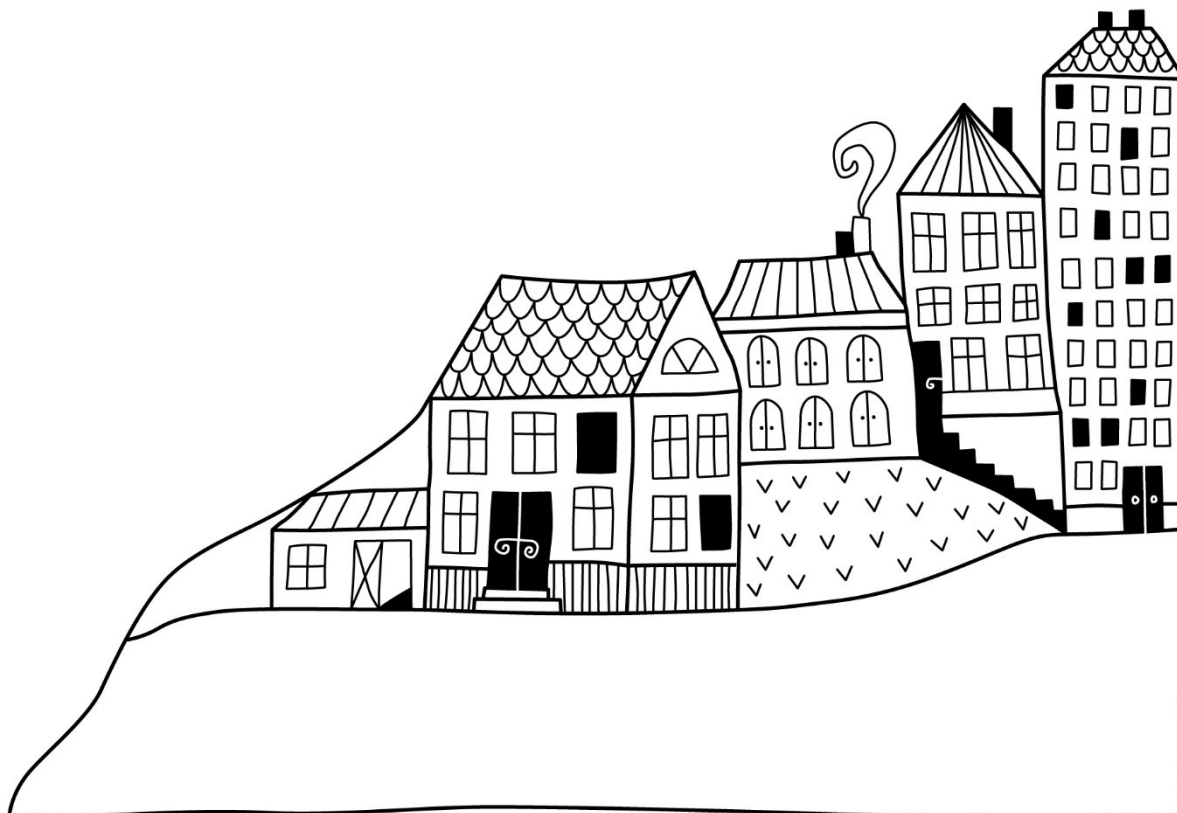
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Dalapalatset får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-24. Nuvarande ekonomiska stadgar registrerades 2015-11-20.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat -89 727 kr är lägre än föregående år p.g.a. något högre kostnader för reparationer och underhåll,

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för snö och halkbekämpning, Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 350%.

I resultatet ingår avskrivningar med 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 498 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 388 m², vilket motsvarar 27 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 6:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1896 och ombyggdes 1985. Fastigheternas adress är Brynäsgränd 1, Fältskärsleden 1, Södra Fiskargatan 2 A-B och Södra Skeppsbron 4 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|----------|-------|-----------|
|----------|-------|-----------|

| | | |
|------------------|----|--|
| 1 rum och kokvrå | 2 | |
| 1 rum och kök | 1 | |
| 2 rum och kök | 19 | |
| 3 rum och kök | 7 | |
| 4 rum och kök | 8 | |
| 5 rum och kök | 2 | |
| 6 rum och kök | 1 | |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|---|-------|----------------------|
| P-plats med el | 15 | |
| Lokaler | 9 | |
| Markarrende | 1 | Kiosken |
| Gemensamhetslokal | 1 | |
| Styrelserum | 1 | |
| | | |
| Total tomtarea | | 2 325 m ² |
| | | |
| Bostäder bostadsrätt | | 3 753 m ² |
| Total bostadsarea | | 3 753 m ² |
| | | |
| Lokaler hyresrätt | | 1 966 m ² |
| Total lokalarea | | 1 966 m ² |
| | | |
| Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1370m ² | | |
| Årets taxeringsvärde | | 21 142 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | | 21 142 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 298 475 och planerat underhåll för 339 377. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 340 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | | |
|----------------------------------|-----------|------------------|
| Beskrivning | År | Kommentar |
| Bostäder | 2016 | |
| Lokaler | 2016 | |
| Installationer | 2016 | |
| Huskropp utvändigt | 2016 | |
| Bostäder | 2017 | |
| Huskropp utvändigt | 2017 | |

| Årets utförda underhåll (i tkr) | |
|--|---------------|
| Beskrivning | Belopp |
| Trapphus | 46 502 kr |
| Balkonger | 282 156 kr |
| Uteplats | 10 719 kr |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--|
| Britt-Marie Ryd | Ordförande | 2019 |
| Ann-Charlotte Bålman | Sekreterare | 2020 |
| Johan Karlberg | Vice ordförande | 2020 |
| Ylva Petersson | Ledamot | 2020 |
| Konstantin Semenyuk | Ledamot | 2020 |
| David Schilling | Ledamot | 2019 |
| Lena Jansgård | Ledamot Riksbyggen | Representerar ej Riksbyggen efter avslutad tjänst 2019-04-17 |

Styrelsesuppleanter

| | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------|----------------------|--|
| Lil Andersson | Suppleant | 2019 |
| Johan Sahlström | Suppleant | 2019 |
| Erik Pettersson | Suppleant Riksbyggen | Representerar ej Riksbyggen efter avslutad tjänst 2019-01-11 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Christine Wennerholm | Förtroendevald revisor | 2019 |
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor | 2019 |

Valberedning

| | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|---------------------------------------|
| Christine Wennerholm | 2019 |
| Lil Andersson | 2019 |

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

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 54 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

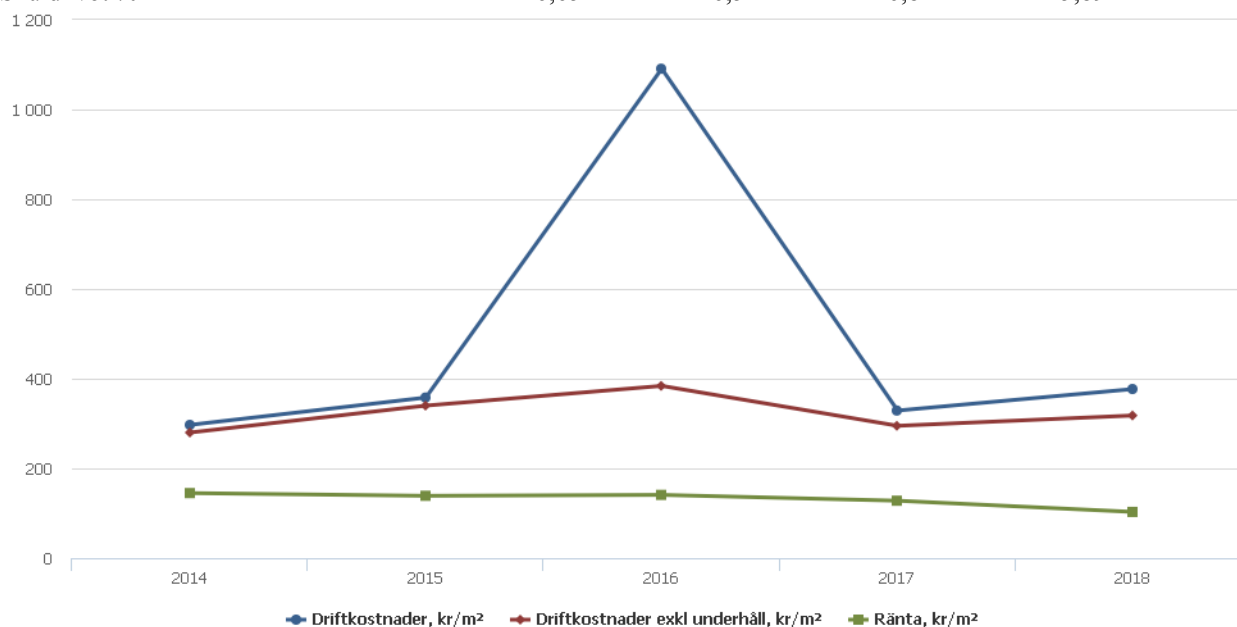
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 706 | 3 794 | 3 614 | 3 667 | 3 828 |
| Resultat efter finansiella poster | -90 | 37 | -3 855 | 197 | 574 |
| Soliditet % | 7 | 8 | 7 | 20 | 20 |
| Likviditet % | 350 | 337 | 208 | 326 | 268 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 723 | 709 | 709 | 709 | 709 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 377 | 341 | 1 091 | 358 | 297 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 318 | 307 | 384 | 340 | 280 |
| Ränta, kr/m ² | 103 | 128 | 141 | 139 | 145 |
| Lån, kr/m ² | 4 421 | 4 446 | 4 981 | 4 414 | 4 432 |
| Skuldkvot % | 6,65 | 6,52 | 6,81 | 5,89 | 5,76 |



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 | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 242 611 | 524 390 | -635 386 | 36 636 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 36 636 | -36 636 |
| Reservering underhållsfond | | 350 000 | -350 000 | |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | | -339 377 | 339 377 | |
| Årets resultat | | | | -89 727 |
| Vid årets slut | 2 242 611 | 535 013 | -609 373 | -89 727 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

| | |
|--|-----------------|
| Balanserat resultat | -598 750 |
| Årets resultat | -89 727 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -350 000 |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 339 377 |
| Summa | -699 101 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 699 101

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 706 343 | 3 793 641 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 98 877 | 103 924 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 805 220 | 3 897 566 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 155 331 | -1 947 698 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -286 247 | -322 928 |
| Personalkostnader | Not 6 | -285 818 | -274 219 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -587 692 | -592 266 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 315 088 | -3 137 111 |
| Rörelseresultat | | 490 133 | 760 455 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 5 760 | 5 520 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 4 441 | 3 574 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -590 061 | -732 913 |
| Summa finansiella poster | | -579 860 | -723 819 |
| Resultat efter finansiella poster | | -89 727 | 36 636 |
| Årets resultat | | -89 727 | 36 636 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 24 032 353 | 24 557 807 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 557 660 | 619 899 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 82 306 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 672 318 | 25 177 705 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 60 000 | 60 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 60 000 | 60 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 732 318 | 25 237 705 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 10 117 | 10 778 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 365 700 | 223 326 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 155 269 | 107 491 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 531 086 | 341 595 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 2 968 191 | 2 932 281 |
| Summa kassa och bank | | 2 968 191 | 2 932 281 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 499 277 | 3 273 876 |
| Summa tillgångar | | 28 231 595 | 28 511 582 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 2 242 611 | 2 242 611 | |
| Fond för yttre underhåll | 535 013 | 524 390 | |
| Summa bundet eget kapital | 2 777 624 | 2 767 001 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -609 373 | -635 386 | |
| Årets resultat | -89 727 | 36 636 | |
| Summa fritt eget kapital | -699 101 | -598 750 | |
| Summa eget kapital | 2 078 523 | 2 168 251 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 25 121 875 | 25 333 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 121 875 | 25 333 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 164 375 | 92 500 |
| Leverantörsskulder | | 220 368 | 280 791 |
| Övriga skulder | Not 19 | 5 404 | 51 817 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 641 050 | 584 472 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 031 197 | 1 009 581 |
| Summa eget kapital och skulder | | 28 231 595 | 28 511 582 |

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 | 87 |
| Standardförbättringar | Linjär | 5-30 |
| Markanläggning | Linjär | 10-30 |
| Inventarier | Linjär | 5-10 |

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 | 2 714 856 | 2 661 592 |
| Hyror, lokaler | 1 126 880 | 965 372 |
| Hyror, p-platser | 45 000 | 45 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -319 884 | -28 050 |
| Elavgifter | 139 491 | 149 728 |
| Summa nettoomsättning | 3 706 343 | 3 793 641 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 83 088 | 48 468 |
| IT-avgifter | 0 | 34 620 |
| Övriga ersättningar | 13 821 | 7 840 |
| Fakturerade kostnader | 720 | 180 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | 0 |
| Återvunna fordringar | 0 | 2 821 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 249 | 9 995 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 98 877 | 103 924 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -339 377 | -194 610 |
| Reparationer | -298 475 | -288 237 |
| Självrisk | 0 | -27 184 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -93 911 | -93 911 |
| Försäkringspremier | -48 747 | -46 902 |
| Kabel- och digital-TV | -139 080 | -141 339 |
| Återbäring från Riksbyggen | 4 625 | 7 400 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -14 513 |
| Serviceavtal | 0 | -4 054 |
| Obligatoriska besiktningar | -9 150 | -4 925 |
| Snö- och halkbekämpning | -128 045 | -19 776 |
| Förbrukningsinventarier | -21 251 | -20 819 |
| Vatten | -80 785 | -90 423 |
| Fastighetsel | -189 327 | -241 723 |
| Uppvärmning | -625 621 | -590 535 |
| Sophantering och återvinning | -68 528 | -71 264 |
| Förvaltningsarvode drift | -117 658 | -104 883 |
| Summa driftkostnader | -2 155 331 | -1 947 698 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -249 624 | -225 011 |
| IT-kostnader | -1 541 | -349 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -10 063 | -7 219 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 192 | -10 142 |
| Kreditupplysningar | -1 080 | -525 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 411 | -10 390 |
| Kontorsmateriel | -3 094 | -1 406 |
| Telefon och porto | -1 441 | -1 836 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -4 128 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 000 | -3 000 |
| Bankkostnader | -2 800 | -1 350 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -57 572 |
| Summa övriga externa kostnader | -286 247 | -322 928 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Styrelsearvoden | -150 000 | -150 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -78 000 | -21 500 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -50 000 |
| Sociala kostnader | -57 818 | -52 719 |
| Summa personalkostnader | -285 818 | -274 219 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -234 855 | -234 855 |
| Avskrivning Markanläggningar | -29 583 | -29 583 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -261 015 | -261 015 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -16 023 | -20 596 |
| Avskrivning Installationer | -46 216 | -46 216 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -587 692 | -592 266 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 5 760 | 5 520 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 5 760 | 5 520 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 4 405 | 0 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 0 | 4 186 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 36 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | -612 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 441 | 3 574 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -589 952 | -437 233 |
| Övriga räntekostnader | -109 | -295 680 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -590 061 | -732 913 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 20 549 788 | 20 549 788 |
| Mark | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Tillkommande utgifter | 5 332 555 | 5 332 555 |
| Markanläggning | 1 001 897 | 1 001 897 |
| | 32 384 240 | 32 384 240 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 32 384 240 | 32 384 240 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -4 425 110 | -4 190 255 |
| Tillkommande utgifter | -2 751 224 | -2 490 209 |
| Markanläggningar | -650 099 | -620 516 |
| | - 7 826 433 | - 7 300 980 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -234 855 | -234 855 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -261 015 | -261 015 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -29 583 | -29 583 |
| | - 525 453 | - 525 453 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 8 351 886 - 7 826 433****Restvärde enligt plan vid årets slut****24 032 353 24 557 807****Varav**

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 15 889 823 | 16 124 678 |
| Mark | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Tillkommande utgifter | 2 320 316 | 2 581 331 |
| Markanläggningar | 322 214 | 351 798 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 16 787 000 | 16 787 000 |
| Lokaler | 4 355 000 | 4 355 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 21 142 000 | 21 142 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>16 053 000</i> | <i>16 053 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>5 089 000</i> | <i>5 089 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 658 958 | 658 958 |
| Installationer | 1 052 787 | 1 052 787 |
| | 1 711 745 | 1 711 745 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 711 745 | 1 711 745 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Inventarier och verktyg | -595 587 | -574 991 |
| Installationer | -496 259 | -450 043 |
| | - 1 091 846 | - 1 025 034 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | -16 023 | -20 596 |
| Installationer | -46 216 | -46 216 |
| | -62 239 | -66 812 |

Akkumulerade avskrivningar

| | | |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Inventarier och verktyg | -611 610 | -595 587 |
| Installationer | -542 475 | -496 259 |
| | -1 154 085 | - 1 091 846 |

Restvärde enligt plan vid årets slut**557 660** **619 899****Varav**

| | | |
|-------------------------|---------|---------|
| Inventarier och verktyg | 47 348 | 63 371 |
| Installationer | 510 312 | 556 528 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------|---------------|------------|
| Vid årets slut | 82 306 | 0 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 117 | 778 |
| Kundfordringar | 10 000 | 10 000 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 10 117 | 10 778 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar | 83 695 | 83 695 |
| Momsfordran | 42 533 | 0 |
| Skattekonto | 239 472 | 139 631 |
| Summa övriga fordringar | 365 700 | 223 326 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 56 505 | 48 747 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 64 714 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 34 050 | 34 050 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 24 694 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 155 269 | 107 491 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 210 802 | 1 205 148 |
| Transaktionskonto | 1 757 390 | 1 727 133 |
| Summa kassa och bank | 2 968 191 | 2 932 281 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 25 286 250 | 25 426 250 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -164 375 | -92 500 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 25 121 875 | 25 333 750 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,02% | 2019-04-30 | 8 926 250,00 | 0,00 | 92 500,00 | 8 833 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,45% | 2019-09-01 | 3 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,63% | 2022-09-30 | 4 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,52% | 2023-06-01 | 9 500 000,00 | 0,00 | 47 500,00 | 9 452 500,00 |
| Summa | | | 25 426 250,00 | 0,00 | 140 000,00 | 25 286 250,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 375 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 657 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 464 375 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 283 | 283 |
| Skuld för moms | 0 | 47 657 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 081 | 3 081 |
| Avräkning hyror och avgifter | 2 040 | 540 |
| Clearing | 0 | 256 |
| Summa övriga skulder | 5 404 | 51 817 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner | 0 | 1 500 |
| Upplupna sociala avgifter | 33 148 | 22 937 |
| Upplupna räntekostnader | 34 813 | 67 600 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 2 112 |
| Upplupna elkostnader | 20 706 | 17 382 |
| Upplupna vattenavgifter | 4 936 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 84 058 | 80 778 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 4 585 |
| Upplupna revisionsarvoden | 3 000 | 1 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 102 500 | 96 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 937 | 27 184 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 5 104 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 335 849 | 262 394 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 641 050 | 584 472 |

Not Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 673 000 | 26 673 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Gävle 2019-05-08
Ort och datum

Britt-Marie Ryd
Britt-Marie Ryd

Ann-Charlotte Bålman
Ann-Charlotte Bålman

Johan Karlberg
Johan Karlberg

David Schilling
David Schilling

Ylva Petersson
Ylva Petersson

Konstantin Semenyuk
Konstantin Semenyuk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-21

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö
Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Christine Wennerholm
Christine Wennerholm
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Dalapalatset
Org.nr. 716413-4921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Dalapalatset 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 förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

hs

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 RB BRF Dalapalatset för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Gävle den 21 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Christine Wennerholm

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Dalapalatset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Dalapalatset 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

