

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Gylletorget Nriv
Org nr: 782600-0312



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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 380%.
I resultatet ingår avskrivningar med 211 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 501 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
27	45	39	6	117

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	12	25	98

Total tomtarea	15 568 m ²
Total bostadsrätt	7 193 m ²
Total lokalarea	2 021 m ²

Årets taxeringsvärde	29 351 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 351 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,12 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 413 108 och planerat underhåll för 7 653 606. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2017 och visar på ett underhållsbehov på ca 861 tkr per år för de närmaste 5 åren

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stambyte	1996
Fönsterbyte	2007
Dörrbyte	2011
Balkongrenovering	2014
Takrenovering	2013
Isolering av vind	2015
Installationer	2015
Målning av fasad	2015
Relining	2016
Fasadbelysning	2016
Snörasskydd	2016
Renovering möteslokalen	2017

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Underhållsprojekt VVS-system	6 700 000 kr
Ventilation, låssystem mm	709 950 kr
Garageportar	243 656 kr

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 413 tkr och planerat underhåll för 7 654 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Planerat underhåll	År
Byte balkongräcken	2019
Lagning av trappor	2019
Parkeringar breddas och se över asfalt	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Louise Andersson	Ordförande	2019
Eva Persson	Ledamot	2019
Liselott Lindmark	Ledamot	2020
Lars Bäcke	Ledamot	Avgick okt 2018

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Andersson	Suppleant	2020
Marie Reimdal	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad 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 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

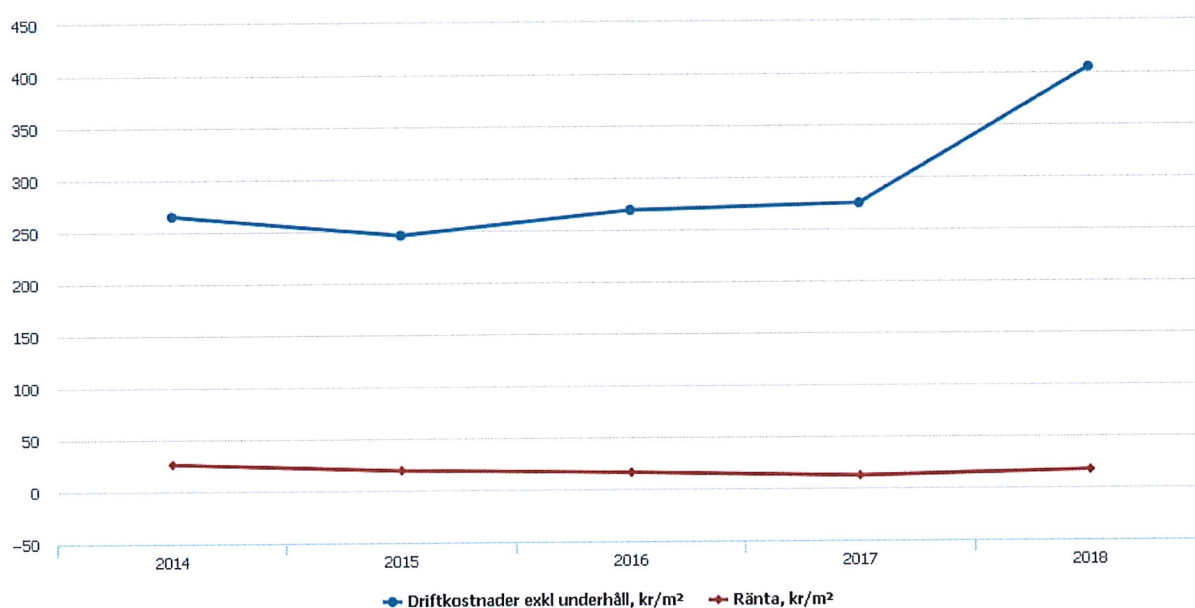
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar en styck bostadsrätter som per 2018-12-31 är uthyrda

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 852	4 874	4 631	4 504	4 371
Resultat efter finansiella poster	-6 712	2 351	686	93	-494
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	136	125	109	0
Balansomslutning	12 647	12 759	10 770	10 276	10 615
Soliditet %	-19	33	20	14	13
Likviditet %	380	410	301	253	223
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	546	546	523	508	492
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	307	269	246	265
Ränta, kr/m ²	13	13	16	19	26
Underhållsfond, kr/m ²	0	174	81	0	0
Lån, kr/m ²	1 465	763	789	815	838



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	826 633	0	0	1 602 961	-272 408	2 095 314
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 095 314	-2 095 314
Reservering underhållsfond				1 250 000	-1 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 852 961	2 852 961	
Årets resultat						-6 711 745
Vid årets slut	826 633	0	0	0	3 425 867	-6 711 745

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	1 822 906
Årets resultat	-6 711 745
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 852 961
Summa	-3 285 878

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 3 285 878

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	4 851 650	4 873 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 583	1 638 234
Summa rörelseintäkter		4 896 232	6 512 195
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 565 346	-3 221 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 700	-396 904
Personalkostnader	Not 6	-184 077	-156 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-210 698	-281 456
Summa rörelsekostnader		-11 409 821	-4 056 718
Rörelseresultat		-6 513 589	2 455 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 356	14 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-213 512	-119 241
Summa finansiella poster		-198 156	-104 442
Resultat efter finansiella poster		-6 711 745	2 351 036
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-255 723
Årets resultat		-6 711 745	2 095 314

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 525 162	5 734 550
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	77 320	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 602 482	5 734 550
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 400	5 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 400	5 400
Summa anläggningstillgångar		5 607 882	5 739 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	6 771
Övriga fordringar	Not 15	153 960	148 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	379 140	324 620
Summa kortfristiga fordringar		533 100	479 616
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 506 370	6 560 856
Summa kassa och bank		6 506 370	6 560 856
Summa omsättningstillgångar		7 039 470	7 040 472
Summa tillgångar		12 647 351	12 780 422



Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	826 633	826 633	
Fond för yttre underhåll	0	1 602 961	
Summa bundet eget kapital	826 633	2 429 594	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 425 867	-272 408	
Årets resultat	-6 711 745	2 095 314	
Summa fritt eget kapital	-3 285 878	1 822 906	
Summa eget kapital	-2 459 245	4 252 500	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 253 976	6 793 976
Summa långfristiga skulder		13 253 976	6 793 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	240 000	240 000
Leverantörsskulder		294 220	276 194
Skatteskulder	Not 19	259 688	264 528
Övriga skulder	Not 20	285 072	291 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	773 641	661 235
Summa kortfristiga skulder		1 852 621	1 733 946
Summa eget kapital och skulder		12 647 351	12 780 422

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	Avskrivna
Fastighetsförbättring	Linjär	Avskrivna
Ombyggnation badrum och stammar	Linjär	40
Ombyggnation tak	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

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	3 937 707	3 928 182
Årsavgifter, lokaler	565 392	565 389
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-18 924	-18 924
Hyror, bostäder	58 702	58 336
Hyror, lokaler	151 488	152 748
Hyror, garage	93 120	94 645
Hyror, p-platser	132 000	133 500
Hyror, övriga	0	3 050
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-43 800	-35 698
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 454	-550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 738	-1 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 000	-5 250
Debiterad fastighetsskatt-	156	364
Summa nettoomsättning	4 851 650	4 873 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	29 129	23 335
Fakturerade kostnader	1 080	900
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 250 000
Övriga rörelseintäkter	14 374	7 450
Försäkringsersättningar	0	356 549
Summa övriga rörelseintäkter	44 583	1 638 234

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-7 653 606	-389 083
Reparationer	-413 108	-469 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 616	-105 616
Försäkringspremier	-103 932	-95 034
Kabel- och digital-TV	-236 977	-235 993
Obligatoriska besiktningar	-20 038	-19 392
Bevakningskostnader	-8 959	-6 631
Snö- och halkbekämpning	-206 027	-77 160
Statuskontroll	-40 104	-19 666
Drift och förbrukning, övrigt	-1 975	0
Förbrukningsinventarier	-65 632	-138 371
Vatten	-274 087	-257 709
Fastighetsel	-105 051	-86 923
Uppvärmning	-738 818	-736 165
Sophantering och återvinning	-181 776	-183 592
Förvaltningsarvode drift	-409 640	-400 929
Summa driftkostnader	-10 565 346	-3 221 836

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-291 336	-294 841
Arvode, yrkesrevisorer	-7 081	-4 875
Övriga förvaltningskostnader	-66 303	-59 857
Kreditupplysningar	-4 874	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 347	-14 112
Telefon och porto	-20 998	-22 350
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-61
Konsultarvoden	-26 211	0
Bankkostnader	-1 550	-808
Summa övriga externa kostnader	-449 700	-396 904

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	0	-57 100
Sammanträdesarvoden	-72 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 150	-62 000
Övriga personalkostnader	-3 200	0
Sociala kostnader	-43 127	-37 421
Summa personalkostnader	-184 077	-156 521

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-209 388	-281 456
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 311	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-210 698	-281 456

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 382	14 564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	166	22
Övriga ränteintäkter	-192	213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 356	14 799

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 637	-82 788
Övriga räntekostnader	0	-36 453
Övriga finansiella kostnader	-93 875	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 512	-119 241

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Statlig inkomstskatt	0	-255 723
Summa skatt på årets resultat	0	-255 723

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 888 000	5 888 000
Mark	17 000	17 000
Standardförbättringar	11 894 887	11 894 887
	17 799 887	17 799 887
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 799 887	17 799 887

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 888 000	-5 888 000
Standardförbättringar	-6 177 337	-5 895 881
	- 12 274 725	- 11 783 881

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter

	-209 388	-281 456
	- 209 388	- 281 456

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 12 484 113	- 12 065 337
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Mark	17 000	17 000
Tillkommande utgifter	5 508 162	5 717 550

Taxeringsvärden

Bostäder	26 842 000	26 842 000
Lokaler	2 509 000	2 509 000

Totalt taxeringsvärde

	29 351 000	29 351 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 842 000</i>	<i>26 842 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 965 000</i>	<i>2 965 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	109 968	109 968
	109 968	109 968
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	78 630	
	78 630	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	188 598	109 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-109 968	-109 968
	- 109 968	- 109 968
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-111 279	-109 968
	- 109 968	- 109 968
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 319	0
Varav		
Inventarier och verktyg	77 319	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andra aktier och andelar	5 400	5 400
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 400	5 400

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 771
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 771

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	153 960	148 225
Summa övriga fordringar	153 960	148 225

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 603	91 244
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 834	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 749	58 936
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 954	174 440
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 140	324 620

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 470	647
Bankmedel	5 539 548	3 624 166
Transaktionskonto	965 352	2 936 043
Summa kassa och bank	6 506 370	6 560 856

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	13 493 976	7 033 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 253 976	6 793 976

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,95%	2019-04-04	1 914 000,00	0,00	0,00	1 914 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-04-04	0,00	3 350 000,00	0,00	3 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-03-30	2 550 000,00	0,00	120 000,00	2 430 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-06-30	0,00	3 350 000,00	0,00	3 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-09-01	2 569 976,00	0,00	120 000,00	2 449 976,00
Summa			7 033 976,00	6 700 000,00	240 000,00	13 493 976,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 293 976 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	259 688	264 528
Summa skatteskulder	259 688	264 528

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	261 172	249 992
Mottagna depositioner	12 000	13 500
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 348
Avräkning hyror och avgifter	9 341	9 341
Clearing	2 559	-192
Summa övriga skulder	285 072	291 989

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	25 899	8 916
Upplupna elkostnader	13 058	10 012
Upplupna vattenavgifter	22 882	44 731
Upplupna värmekostnader	103 383	190 171
Upplupna kostnader för renhållning	8 009	7 894
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 248	21 590
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	234 162	370 922
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 641	661 235

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 700 000	8 500 000

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2019-03-28



Anna Louise Andersson



Lasse Bäcke



Liselott Lindmark



Eva Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-04-18



KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Borlänge den 18 april 2019

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad 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).

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.

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.

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.

BRF Gylletorget Nriv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gylletorget Nriv i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

