

Årsredovisning
för
Brf Östra Islandsgatan 31

769627-1118

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Östra Islandsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Brynäs 7:3 i vilken man upplåter bostadsrätter och hyresrätter.

Fastigheten är geografiskt belägen i Gävle stad med adress: Östra Islandsgatan 31.

Föreningen har 25 bostadslägenheter med en total yta av 1912 kvm varav 18 bostadsrätter och 6 hyresrätter. Tomtareal 964 kvm

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök á 76,6 kvm: 20 st

3 rum & kök á 76 kvm: 5 st

Byggnadens utformning:

Fastigheten är ett flerbostadshus i fyra våningar. Byggnaden har hel källare som innehåller allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelrum, lägenhetsförråd mm. Huset är av loftgångstyp med inbyggd innergård.

Byggnadsår 1973

Fastigheten har för ett taxeringsvärde om 9 831 000 kr varav byggnadsvärde 7 200 000 kr. Fastighetens värdeår har bestämts till 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lån är upptagna hos SEB till ett totalt värde 2016-12-31 av 15 416 850 kr.

Personal

Föreningen har inga anställda och fastigheten sköt av medlemmerana själva. Styrelsearvode om 20 400 kr har betalats ut under 2017.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 395	1 374	1 394	0
Resultat efter finansiella poster	-330	-324	-4 442	0
Soliditet (%)	37,0	31,6	32,4	46,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 155 000	236 250	58 000	-4 503 674	-323 698	7 621 878
Resultat försäljning lgh		1 480 000				1 480 000
Disposition av föregående års resultat:			29 000	352 698	-381 698	0
Årets resultat					-329 995	-329 995
Belopp vid årets utgång	12 155 000	1 716 250	87 000	-4 150 976	-1 035 391	8 771 883

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 856 372
årets förlust	-329 995
	-5 186 367

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	29 000
	-5 215 367
	-5 186 367

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Avgifter, hyror		1 395 373	1 374 035
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 395 373	1 374 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-992 412	-950 652
Övriga externa kostnader		-114 713	-99 428
Personalkostnader	2	-26 808	-56 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-398 490	-389 147
Summa rörelsekostnader		-1 532 423	-1 495 396
Rörelseresultat		-137 050	-121 361
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 945	-202 337
Summa finansiella poster		-192 945	-202 337
Resultat efter finansiella poster		-329 995	-323 698
Resultat före skatt		-329 995	-323 698
Årets resultat		-329 995	-323 698

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 638 699	23 024 889
Inventarier, verktyg och installationer	4	46 243	58 543
Summa materiella anläggningstillgångar		22 684 942	23 083 432
Summa anläggningstillgångar		22 684 942	23 083 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	9 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 086	24 131
Summa kortfristiga fordringar		21 086	34 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		985 438	1 022 301
Summa kassa och bank		985 438	1 022 301
Summa omsättningstillgångar		1 006 524	1 056 401
SUMMA TILLGÅNGAR		23 691 466	24 139 833

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 871 250	12 391 250
Fond för yttre underhåll		87 000	58 000
Summa bundet eget kapital		13 958 250	12 449 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 856 372	-4 503 674
Årets resultat		-329 995	-323 698
Summa fritt eget kapital		-5 186 367	-4 827 372
Summa eget kapital		8 771 883	7 621 878
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 580 600	16 160 600
Summa långfristiga skulder		14 580 600	16 160 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 000	80 000
Leverantörsskulder		84 762	41 333
Skatteskulder		59 288	56 469
Övriga skulder		16	19 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 917	159 934
Summa kortfristiga skulder		338 983	357 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 691 466	24 139 833

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	17 200 000	17 200 000
	17 200 000	17 200 000

Not 2 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 136 905	24 136 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 136 905	24 136 905
Ingående avskrivningar	-1 112 016	-725 826
Årets avskrivningar	-386 190	-386 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 498 206	-1 112 016
Utgående redovisat värde	22 638 699	23 024 889

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 500	
Inköp		61 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 500	61 500
Ingående avskrivningar	-2 957	
Årets avskrivningar	-12 300	-2 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 257	-2 957
Utgående redovisat värde	46 243	58 543

Not 5 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Bolån SEB	14 225 600	15 760 600
	14 225 600	15 760 600

Gävle den 28 maj 2018



Staffan Hjalmarsson
Ordförande



Emelia Lövgren

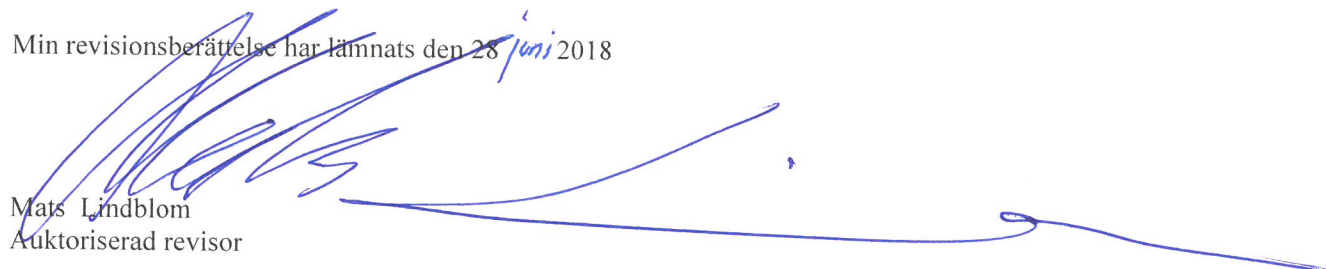


Britta Djurberg



Patric Strand

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2018



Mats Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Islandsgatan 31

Org.nr 769627-1118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Islandsgatan 31 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Östra Islandsgatan 31s 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Östra Islandsgatan 31 enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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

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 revisions sed 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 Östra Islandsgatan 31 för räkenskapsåret 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 Brf Östra Islandsgatan 31 enligt god revisorssed 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

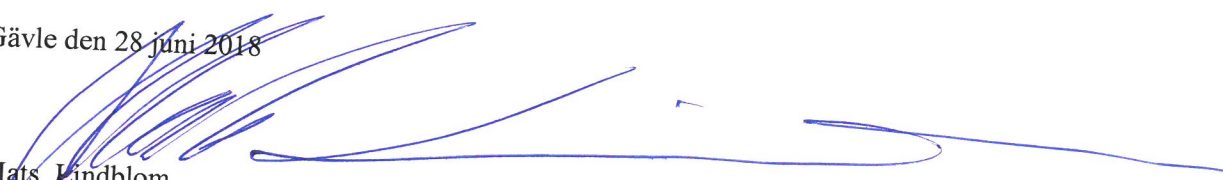
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den 28 juni 2018


Mats Lindblom
Auktoriserad revisor

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Östra Islandsgatan 31s ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018.

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman tillika protokollförare valdes Patric Strand.

§2 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Susanne Karlsson.

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -5 186 367, skulle disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	29 000
i ny räkning överföres	-5 215 367

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 4 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Staffan Hjalmarsson
Emelia Lövgren
Britta Djurberg
Patric Strand

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande



Patric Strand