

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

SE J.P.
Max W...
shu

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 förvärvade 2014-07-01 fastigheterna Gävle Brynäs 7:2 och Gävle Brynäs 9:9 med adress Östra Islandsгатan 25. Räkenskapsåret är föreningens fjärde. Under räkenskapsåret har 7 överlåtelser skett. Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

Jenny Enecker (ordförande)

Lena Schmidt (ledamot)

Max Nyman (ledamot)

Jan-Olof Lewin (ledamot)

Philip Sandberg (suppleant)

Carina Lewin (suppleant)

Tomas Johansson (suppleant)

Andreas Larsson (suppleant)

Revisor är Mikael Johansson, Aktiv Revision i Gävle AB.

Föreningen tecknas av 2 ledamöter i förening alternativt 1 ledamot och 1 suppleant i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens adress är Södra Fiskargatan 3, 802 80 Gävle. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har 38 medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Fastigheten är finansierad genom tre lån hos Stadshypotek.

Stadshypotek 3.332.000 kr, ränta 1,36%, lånet är amorteringsfritt.

Stadshypotek 4.465.000 kr, ränta 1,36%, amortering med 12.000 kr fyra gånger per år.

Stadshypotek 5.995.450 kr, ränta 2,82%, amortering med 12.000 kr fyra gånger per år.

Byggnadsytan uppgår till 2 533 kvm fördelat på bostadslägenheter 2 086 kvm, affärslokaler 222 kvm och lagerlokal 200 kvm. Fastigheten byggdes 1903 och tomtarealen fördelas på Gävle Brynäs 7:2 961 kvm, Gävle Brynäs 9:9 455 kvm (p-platser).

Fastigheten innehåller 25 lägenheter (1 hyresrätt), 2 affärslokaler och 1 lagerlokal. Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Lägenheterna fördelar sig enligt nedan:

5 rok - 2 st

3 rok - 3 st

2 rok - 17 st

1 rok - 3 st

Taket målades 2015 och 2016 målades fönster mot Östra Islandsгатan och Södra Fiskargatan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har försäljning av en av föreningens hyresrätter skett, på en av affärslokalerna har tecknats förhandsavtal för ombyggnation till 3 lägenheter.

I slutet av året har även ett avtal tecknats för inköp av ny hiss.

Max Nyman
an

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 467 823	1 538 698	1 504 044	795 644
Resultat efter finansiella poster	252 156	85 919	-216 532	8 522
Soliditet (%)	61,29	57,86	57,69	55,45
Eget kapital	22 749 752	20 606 396	20 520 477	20 737 009
Taxeringsvärde	12 553 000	12 553 000	12 145 000	12 145 000
Taxeringsvärde varav byggnad	10 289 000	10 289 000	9 902 000	9 902 000

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 383 000	-1 400 000	645 487	85 620	-107 711
Försäljning egen hyresrätt	0	770 000	1 121 200	0	0
Årets resultat					252 156
Belopp vid årets utgång	21 383 000	-630 000	1 766 687	85 620	144 445

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -107 711

Årets resultat 252 156

144 445

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning 144 445

144 445

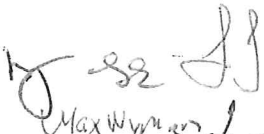
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 467 823	1 538 698
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 467 823</u>	<u>1 538 698</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-609 696	-825 583
Övriga externa kostnader		-36 692	-35 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-285 390	-285 390
Summa rörelsekostnader		<u>-931 778</u>	<u>-1 146 107</u>
Rörelseresultat		536 045	392 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 889	-306 683
Summa finansiella poster		<u>-283 889</u>	<u>-306 672</u>
Resultat efter finansiella poster		252 156	85 919
Resultat före skatt		252 156	85 919
Årets resultat		<u>252 156</u>	<u>85 919</u>


Max Wymers

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2017-12-31

2016-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

34 001 135

34 286 525

34 001 135

34 286 525

Summa anläggningstillgångar

34 001 135

34 286 525

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyresfordringar

226 589

293 427

Övriga fordringar

627

611

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 994

27 395

Summa kortfristiga fordringar

249 210

321 433

Kassa och bank

Kassa och bank

2 864 914

1 001 184

Summa kassa och bank

2 864 914

1 001 184

Summa omsättningstillgångar

3 114 124

1 322 617

SUMMA TILLGÅNGAR

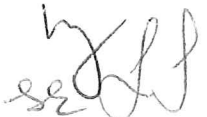
37 115 259

35 609 142

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 519 687	20 628 487
Fond för yttre underhåll		85 620	85 620
Summa bundet eget kapital		<u>22 605 307</u>	<u>20 714 107</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-107 711	-193 630
Årets resultat		252 156	85 919
Summa fritt eget kapital		<u>144 445</u>	<u>-107 711</u>
Summa eget kapital		22 749 752	20 606 396
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>13 274 450</u>	<u>14 295 000</u>
Summa långfristiga skulder		13 274 450	14 295 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		518 000	96 000
Leverantörsskulder		82 404	86 187
Skatteskulder		45 195	45 595
Övriga skulder		17 268	18 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>428 190</u>	<u>461 277</u>
Summa kortfristiga skulder		1 091 057	707 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 115 259	35 609 142


Max Nyman

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2017

2016

Årsavgifter

1 037 691

1 007 190

Parkering

92 950

93 000

Hyror

297 687

392 688

Övrigt

39 495

45 819

1 467 823

1 538 697

Not 3 Driftskostnader

2017

2016

Städning

24 793

22 681

Sotning

23 019

0

Ovk och hissbesiktningar samt övriga kostnader

9 390

24 875

Reparationer mm

81 115

296 975

El och uppvärmning samt fjärrvärme

288 001

295 467

Vatten och avlopp

46 497

51 838

Avfallshantering

40 760

37 683

Fastighetsförsäkring

31 432

30 844

Kabel-Tv och internet

20 119

19 624

Fastighetsskatt

44 570

45 595

609 696

825 582

Max Nyman
L. J.
du

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000 000	35 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000 000	35 000 000
	Ingående avskrivningar	-713 475	-428 085
	Årets avskrivningar	-285 390	-285 390
	Utgående avskrivningar	-998 865	-713 475
	Redovisat värde	34 001 135	34 286 525
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 264 000	2 264 000
	Byggnader	10 289 000	10 289 000
		12 553 000	12 553 000
Not 5	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	2 072 000	384 000
	Förfaller senare än 5 år	11 202 450	13 911 000
		13 274 450	14 295 000

NOTER

Övriga noter

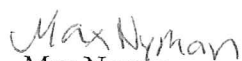
Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Gävle 2018-05-14


Jenny Enecker

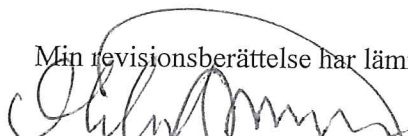

Max Nyman


Lena Schmidt


Jan-Olof Lewin

Min revisionsberättelse har lämnats den

15/5 2018


Mikael Johansson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Concordia i Gefle, org.nr 769626-8734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Concordia i Gefle för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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:

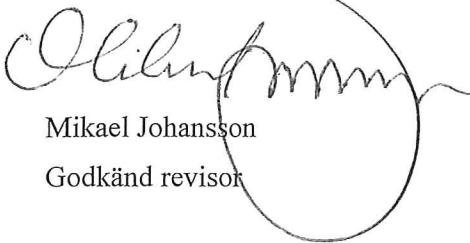
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 bostadsrättslagen.

Gävle 2018-05-15



Mikael Johansson

Godkänd revisor