

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

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 Islandsgatan 25. Räkenskapsåret är föreningens sjätte. Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett. Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning:

Albin Nordin (ordförande)

Ulf Ivar Nilsson (ledamot)

Jan-Olof Lewin (ledamot)

Björn Asplin (ledamot)

Nicholas Thunberg (ledamot)

Carina Lewin (suppleant)

Lena Schmidt (suppleant)

Christofer Schultz (suppleant)

Fredrik Ehrin (suppleant)

Revisor är Mikael Johansson, Aktiv Revision i Gävle AB.

Revisorssuppleant Mats Svedberg, Aktiv Revision i Gävle AB.

Föreningen tecknas av 2 ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens adress är Södra Fiskargatan 3, 802 80 Gävle. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har 45 medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Fastigheten är finansierad genom 3 lån hos Stadshypotek.

Stadshypotek 3.332.000 kr, ränta 1,15%, lånet är amorteringsfritt.

Stadshypotek 4.158.000 kr, ränta 1,36%, amortering med 12.000 kr fyra gånger per år.

Stadshypotek 5.595.900 kr, ränta 1,28%, amortering med 12.000 kr fyra gånger per år.

Byggnadsytan uppgår till 2 533 kvm fördelat på bostadslägenheter 2 277 kvm, affärslokal 42 kvm och lagerlokal 180 kvm. Fastigheten byggdes 1903 och tomtarealen fördelas på Gävle Brynäs 7:2 961 kvm, Gävle Brynäs 9:9 455 kvm (p-platser).

Fastigheten innehåller 28 lägenheter, 1 affärslokal och 1 lagerlokal. Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Lägenheterna fördelar sig enligt nedan:

5 rok - 2 st

3 rok - 3 st

2 rok - 20 st

1 rok - 3 st

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

Ny personhiss installerades 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att fasaden mot innergården helrenoverades har fönsterbleck bytts ut och fönster målats om.

Under året har föreningens sista hyresrätt sålts.

5

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 439 450	1 469 609	1 467 823	1 538 698
Resultat efter finansiella poster	-1 367 164	-76 020	252 156	85 919
Soliditet (%)	63,81	63,37	61,29	57,86
Balansomslutning	37 906 546	37 702 049	37 115 259	35 609 142
Eget kapital	24 189 368	23 893 732	22 749 752	20 606 396
Taxeringsvärde	15 383 000	12 553 000	12 553 000	12 553 000
Taxeringsvärde varav byggnad	12 758 000	10 289 000	10 289 000	10 289 000
Årsavgifter per kvm	530	530	530	500
Driftskostnader per kvm	962	415	292	395

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	-630 000	2 986 687	185 620	-31 575
Försäljning egen hyresrätt	0	630 000	1 032 800	0	0
Årets resultat					-1 367 164
Belopp vid årets utgång	21 383 000	0	4 019 487	185 620	-1 398 739

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-31 575
Årets resultat	-1 367 164
	<hr/>
	-1 398 739

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	-104 040
Balanseras i ny räkning	-1 294 699
	<hr/>
	-1 398 739

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 439 450	1 469 609
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 439 450</u>	<u>1 469 609</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 191 074	-945 167
Övriga externa kostnader		-62 386	-49 827
Styrelsearvoden inkl.soc.avg		-53 687	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 453	-285 390
Summa rörelsekostnader		<u>-2 594 600</u>	<u>-1 280 384</u>
Rörelseresultat		-1 155 150	189 225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 014	-265 245
Summa finansiella poster		<u>-212 014</u>	<u>-265 245</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 367 164	-76 020
Resultat före skatt		-1 367 164	-76 020
Årets resultat		<u>-1 367 164</u>	<u>-76 020</u>

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

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

Byggnader och mark

Not

2019-12-31

2018-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

33 634 542

33 921 995

33 634 542

33 921 995

Summa anläggningstillgångar

33 634 542

33 921 995

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyresfordringar

245 885

263 432

Övriga fordringar

50 393

47 002

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 088

22 890

Summa kortfristiga fordringar

321 366

333 324

Kassa och bank

Kassa och bank

3 950 638

3 446 730

Summa kassa och bank

3 950 638

3 446 730

Summa omsättningstillgångar

4 272 004

3 780 054

SUMMA TILLGÅNGAR**37 906 546****37 702 049**

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

25 402 487

23 739 687

Fond för yttre underhåll

185 620

185 620

Summa bundet eget kapital

25 588 107

23 925 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-31 575

44 445

Årets resultat

-1 367 164

-76 020

Summa fritt eget kapital

-1 398 739

-31 575

Summa eget kapital

24 189 368

23 893 732

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

12 989 900

13 097 900

Summa långfristiga skulder

12 989 900

13 097 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

96 000

96 000

Leverantörsskulder

53 382

80 585

Skatteskulder

88 396

89 690

Övriga skulder

20 680

18 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

468 820

425 576

Summa kortfristiga skulder

727 278

710 417

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 906 546

37 702 049

ly

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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	2019	2018
Årsavgifter	1 178 752	1 145 179
Parkering	94 950	92 600
Hyror	149 053	214 270
Övrigt	16 694	17 560
	<u>1 439 449</u>	<u>1 469 609</u>

Not 3 Driftskostnader	2019	2018
Städning, Snöröjning	93 549	45 914
Ovk och hissbesiktningar samt övriga kostnader	670	3 026
Reparationer mm, Vattenskada	1 630 983	416 240
El och uppvärmning samt fjärrvärme	283 632	287 677
Vatten och avlopp	40 538	52 542
Avfallshantering	42 693	42 169
Fastighetsförsäkring	34 851	32 036
Kabel-Tv och internet	20 882	20 441
Fastighetsskatt	43 276	45 122
	<u>2 191 074</u>	<u>945 167</u>

Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 206 250	35 000 000
Inköp	0	206 250
Utgående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Ingående avskrivningar	-1 284 255	-998 865
Årets avskrivningar	-287 453	-285 390
Utgående avskrivningar	-1 571 708	-1 284 255
Redovisat värde	33 634 542	33 921 995
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	2 625 000	2 264 000
Byggnader	12 758 000	10 289 000
	15 383 000	12 553 000
Not 5 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	384 000	384 000
Förfaller senare än 5 år	12 605 900	12 713 900

Övriga noter

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

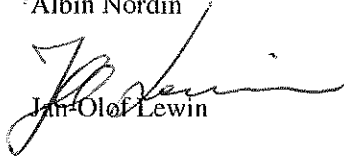
Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

NOTER

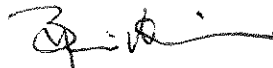
Gävle 1/6 2020



Albin Nordin


Jan-Olof Lewin




Ulf Ivar Nilsson


Björn Asplin


Nicholas Thunberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2020


Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Concordia i Gefle
Org.nr. 769626-8734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Concordia i Gefle för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Concordia i Gefle för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisions sed 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 den 3/6 2020



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR