

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Concordia i Gefle**

Org.nr. 769626-8734

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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 med adress Södra Fiskargatan 3 och Östra Islandsgatan 25 samt Gävle Brynäs 9:9 parkeringsplats med adress Östra Islandsgatan. Räkenskapsåret är föreningens sjunde. Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse skett. Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Ola Ström (ordförande)

Josefine Berg (ledamot)

Jan-Olof Lewin (ledamot)

Björn Asplin (ledamot)

Lena Schmidt (ledamot)

Carina Lewin (suppleant)

Aida Ganic (suppleant)

Christofer Schultz (suppleant)

Fredrik Ehrin (suppleant)

Peder Thalén (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 7 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens adress är Södra Fiskargatan 3, 802 80 Gävle. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har 46 medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Fastigheten är finansierad genom 3 lån hos Stadshypotek.

Stadshypotek 3.332.000 kr, ränta 0,68%, lånet är amorteringsfritt.

Stadshypotek 4.098.000 kr, ränta 0,72%, amortering med 12.000 kr fyra gånger per år.

Stadshypotek 5.547.900 kr, ränta 0,72%, 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

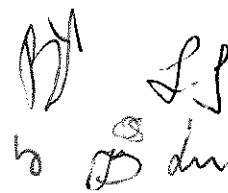
Taket målades 2015 och 2016 målades fönster mot Östra Islandsgatan och Södra Fiskargatan.

Ny personhiss installerades 2018.

I samband med att fasaden mot innergården helrenoverades har fönsterbleck bytts ut och fönster målats om 2019.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphuset Ö. Islandsgatan 25 har renoverats och nya armaturer installerats.



# Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 441 606	1 439 450	1 469 609	1 467 823
Resultat efter finansiella poster	28 354	-1 367 164	-76 020	252 156
Soliditet (%)	63,80	63,81	63,37	61,29
Balansomslutning	37 955 549	37 906 546	37 702 049	37 115 259
Eget kapital	24 217 723	24 189 368	23 893 732	22 749 752
Taxeringsvärde	15 383 000	15 383 000	12 553 000	12 553 000
Taxeringsvärde varav byggnad	12 758 000	12 758 000	10 289 000	10 289 000
Årsavgifter per kvm	530	530	530	530
Driftskostnader per kvm	961	962	415	292

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	0	4 019 487	185 620	-1 398 739
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Avs fond för yttre underhåll				104 040	-104 040
Årets resultat					28 354
Belopp vid årets utgång	21 383 000	0	4 019 487	289 660	-1 474 425

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 502 779
Årets resultat	28 354
	<hr/>
	-1 474 425
Förslag till disposition:	
Avs fond för yttre underhåll	-106 120
Balanseras i ny räkning	-1 368 305
	<hr/>
	-1 474 425

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

HA 48  
B L P  
a m

# Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 441 606	1 439 450
Övriga rörelseintäkter		30 198	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 471 804</u>	<u>1 439 450</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-893 641	-2 191 074
Övriga externa kostnader		-64 848	-62 386
Styrelsearvoden inkl.soc.avg		-47 048	-53 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 453	-287 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 292 990</u>	<u>-2 594 600</u>
<b>Rörelseresultat</b>		178 814	-1 155 150
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 460	-212 014
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-150 460</u>	<u>-212 014</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		28 354	-1 367 164
<b>Resultat före skatt</b>		28 354	-1 367 164
<b>Årets resultat</b>		<u>28 354</u>	<u>-1 367 164</u>

BA  
AB  
LP  
dm

**Brf Concordia i Gefle**

Org.nr. 769626-8734

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

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

33 347 089

33 347 089

33 347 089

267 757

100 523

22 353

390 633

4 217 827

4 217 827

4 608 460

37 955 549

33 634 542

33 634 542

33 634 542

245 885

50 393

25 088

321 366

3 950 638

3 950 638

4 272 004

37 906 546

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**Brf Concordia i Gefle**

Org.nr. 769626-8734

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

Medlemsinsatser

25 402 487

25 402 487

Fond för yttre underhåll

289 660

185 620

**Summa bundet eget kapital**

25 692 147

25 588 107

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 502 779

-31 575

Årets resultat

28 354

-1 367 164

**Summa fritt eget kapital**

-1 474 425

-1 398 739

**Summa eget kapital**

24 217 722

24 189 368

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

12 881 900

12 989 900

**Summa långfristiga skulder**

12 881 900

12 989 900

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

96 000

96 000

Leverantörsskulder

130 954

53 382

Skatteskulder

88 008

88 396

Övriga skulder

20 340

20 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

520 625

468 820

**Summa kortfristiga skulder**

855 927

727 278

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

37 955 549

37 906 546

BA  
JB  
LJ  
S  
du

# 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:

Byggnader och mark

Antal år

100

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 246 165	1 178 752
Parkering	89 100	94 950
Hyror	99 942	149 053
Övrigt	6 401	16 694
	<u>1 441 608</u>	<u>1 439 449</u>

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Städning, Snöröjning	33 404	93 549
Sotning	26 861	0
Ovk och hissbesiktningar samt övriga kostnader	9 153	670
Reparationer mm, Vattenskada	348 691	1 630 983
El och uppvärmning samt fjärrvärme	274 887	283 632
Vatten och avlopp	51 055	40 538
Avfallshantering	50 069	42 693
Fastighetsförsäkring	37 726	34 851
Kabel-Tv och internet	17 064	20 882
Fastighetsskatt	44 732	43 276
	<u>893 642</u>	<u>2 191 074</u>

BA  
L.P.  
du

# Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
	Utgående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
	Ingående avskrivningar	-1 571 708	-1 284 255
	Årets avskrivningar	-287 453	-287 453
	Utgående avskrivningar	-1 859 161	-1 571 708
	Redovisat värde	33 347 089	33 634 542
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 625 000	2 625 000
	Byggnader	12 758 000	12 758 000
		15 383 000	15 383 000
Not 5	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	384 000	384 000
	Förfaller senare än 5 år	12 497 900	12 605 900

### Övriga noter

#### Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

BA ug  
B L P  
S J dn



**Brf Concordia i Gefle**

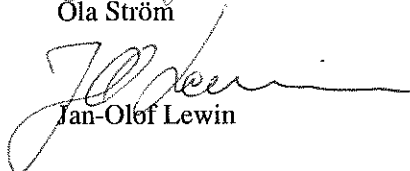
Org.nr. 769626-8734

**NOTER**

Gävle 2021-05-26



Ola Ström

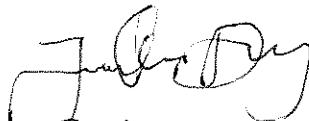


Jan-Olof Lewin

Josefine Berg



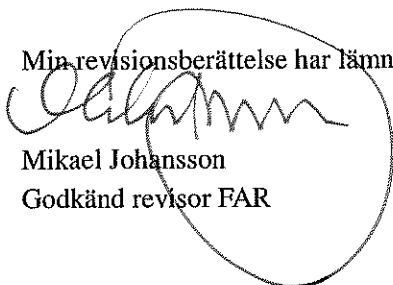
Björn Asplin



Lena Schmidt

Min revisionsberättelse har lämnats den

27 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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 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 den 27 maj 2021

  
Mikael Johansson  
Godkänd revisor FAR