

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

30 PA  
JP  
Oh

## 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 åttonde. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett. Styrelsen har under 2021 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 47 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 4.050.000 kr, ränta 0,72%, amortering med 12.000 kr fyra gånger per år.

Stadshypotek 5.499.900 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 fördelas 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.

Trapphuset Ö. Islandsgatan 25 har renoverats och nya armaturer installerats 2020.

Från och med 2022-01-01 handhaves den ekonomiska förvaltningen av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

BT  
5 JB  
du

## Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 462 514	1 441 606	1 439 450	1 469 609
Resultat efter finansiella poster	245 486	28 354	-1 367 164	-76 020
Soliditet (%)	64,80	63,80	63,81	63,37
Balansomslutning	37 750 531	37 955 549	37 906 546	37 702 049
Eget kapital	24 525 370	24 217 723	24 189 368	23 893 732
Taxeringsvärde	15 519 000	15 383 000	15 383 000	12 553 000
Taxeringsvärde varav byggnad	15 383 000	12 758 000	12 758 000	10 289 000
Årsavgifter per kvm	530	530	530	530
Driftskostnader per kvm	312	352	865	415

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	289 660	-1 474 424
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avs fond för yttre underhåll				106 120	-106 120
Årets resultat					245 486
Belopp vid årets utgång	21 383 000	0	4 019 487	395 780	-1 335 058

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 580 544
Årets resultat	245 486
	<hr/>
	-1 335 058

Förslag till disposition:

Avs fond för yttre underhåll	-106 620
Balanseras i ny räkning	-1 228 438
	<hr/>
	-1 335 058

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

BK  
to  
y do

**Brf Concordia i Gefle**

Org.nr. 769626-8734

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 462 514	1 441 606
Övriga rörelseintäkter		0	30 198
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 462 514</b>	<b>1 471 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-791 676	-893 641
Övriga externa kostnader		-46 052	-64 848
Styrelsearvoden inkl.soc.avg		0	-47 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 453	-287 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125 181</b>	<b>-1 292 990</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>337 333</b>	<b>178 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 847	-150 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 847</b>	<b>-150 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>245 486</b>	<b>28 354</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>245 486</b>	<b>28 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>245 486</b>	<b>28 354</b>

3A  
ö JS  
du

**Brf Concordia i Gefle**

Org.nr. 769626-8734

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

Byggnader och mark

4

2021-12-31

2020-12-31

Not

33 059 636

33 347 089

**Summa materiella anläggningstillgångar**

33 059 636

33 347 089

**Summa anläggningstillgångar**

33 059 636

33 347 089

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyresfordringar

0

267 757

Övriga fordringar

51 997

100 523

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 720

22 353

**Summa kortfristiga fordringar**

74 717

390 633

**Kassa och bank**

Kassa och bank

4 616 178

4 217 827

**Summa kassa och bank**

4 616 178

4 217 827

**Summa omsättningstillgångar**

4 690 895

4 608 460

**SUMMA TILLGÅNGAR****37 750 531****37 955 549**

**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

395 780

289 660

**Summa bundet eget kapital**

25 798 267

25 692 147

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 580 544

-1 502 779

Årets resultat

245 486

28 354

**Summa fritt eget kapital**

-1 335 058

-1 474 425

**Summa eget kapital**

24 463 209

24 217 722

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

12 785 900

12 881 900

**Summa långfristiga skulder**

12 785 900

12 881 900

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

96 000

96 000

Leverantörsskulder

22 622

130 954

Skatteskulder

90 304

88 008

Övriga skulder

969

20 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

291 527

520 625

**Summa kortfristiga skulder**

501 422

855 927

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****37 750 531****37 955 549**

BA  
0 3 0  
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:

Antal år

Byggnader och mark

100

#### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	1 275 036	1 246 165
Parkering	91 800	89 100
Hyror	85 257	99 942
Övrigt	10 423	6 401
	<u>1 462 516</u>	<u>1 441 608</u>

Not 3 Driftskostnader	2021	2020
Städning, Snöröjning	76 190	33 404
Sotning	0	26 861
Ovk och hissbesiktningar samt övriga kostnader	7 132	9 153
Reparationer mm, Vattenskada	194 717	348 691
El och uppvärmning samt fjärrvärme	300 604	274 887
Vatten och avlopp	60 724	51 055
Avfallshantering	55 341	50 069
Fastighetsförsäkring	38 566	37 726
Kabel-Tv och internet	12 829	17 064
Fastighetsskatt	45 572	44 732
	<u>791 675</u>	<u>893 642</u>

#### Noter till balansräkningen

BA  
by JO  
du

# Brf Concordia i Gefle

Org.nr. 769626-8734

## NOTER

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Utgående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Ingående avskrivningar	-1 859 161	-1 571 708
Årets avskrivningar	-287 453	-287 453
Utgående avskrivningar	-2 146 614	-1 859 161
Redovisat värde	33 059 636	33 347 089
<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	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	12 401 900	12 497 900

## Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 950 000	17 950 000

## Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Gävle 2022-05-18

  
Ola Ström



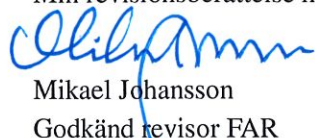
Björn Asplin

  
Josefine Berg

  
Jan-Olof Lewin

  
Lena Schmidt

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2022.

  
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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
- 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 27 maj 2022



Mikael Johansson  
Godkänd revisor FAR