

# Årsredovisning

RB RBF Gävlehus nr 34  
Org nr: 716413-5365

2024-09-01 – 2025-08-31



## Styrelsens ord

Under verksamhetsåret 2025 har ett flertal underhållsåtgärder genomförts i föreningen. Vi har bland annat skaffat nya blomlådor, asfalterat, lagt torkskåpet i tvättstugan och satt upp ny belysning på den södra parkeringen.

För att begränsa effekterna av de kommande avgiftshöjningarna uppmanas samtliga boende att minska sin förbrukning av kall- och varmvatten samt att noggrant följa gällande instruktioner för sophantering.

Samtliga lägenheter är utrustade med två fuktvarnare. Styrelsen uppmanar de boende att regelbundet kontrollera att dessa fungerar, i syfte att minimera risken för vattenskador. Även brandvarnarnas funktion bör kontrolleras fortlöpande. Kostnaderna för inträffade vattenskador uppgick till 49 000 kr per den 30 september 2025.

Styrelsen vill påminna alla boende om vikten av att hålla luftventilerna ovanför fönstren öppna året runt, för att säkerställa ett godtagbart inomhusklimat.

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2025/2026, vilken innebär en avgiftshöjning om 3 %. Höjningen motiveras av ökade kostnader för bland annat fjärrvärme, vatten och ränteutgifter.

Kostnader som snöröjning, reparationer och avfallshantering har minskat under året.

Kostnaden för trädgårdscontainern uppgår till cirka 15 000 kr per säsong, beroende på avfallsmängd och vikt.

Föreningen har haft två välbesökta städdagar då vi tillsammans hjälpts åt att göra fint i området och efteråt ätit korv med bröd.

Styrelsen vill avslutningsvis framföra sitt tack till blomgruppen för de uppskattade blomarrangemangen under sommaren samt till Tage och Gunvor för deras insatser med att hålla ordning runt garagen och föreningslokalen. Några boenden har på eget initiativ anordnat + 65 fika och då lånat lokalen.

hälsningar

**Styrelsen**

---

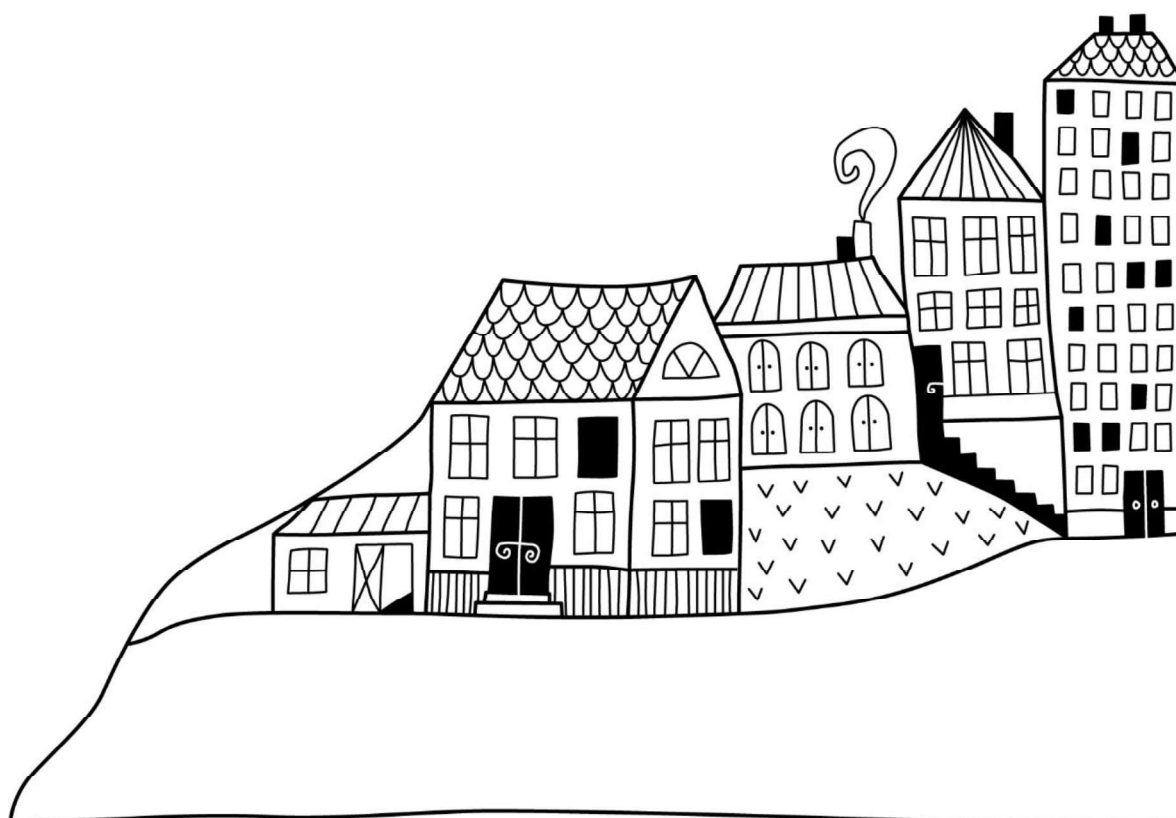
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB RBF Gävlehus nr 34  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## 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 har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-03.

Årets resultat är + 1 762 229 kr, föreningen har under räkenskapsåret fått en utbetalning om 641 071 kr som ersättning gällande fasadmålningen som drog ut på tiden. Kostnader som snöröjning, reparationer och avfallshantering har minskat under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 768 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sättra 166:1, i Gävle Kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Vinbärsvägen 15-73 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

3.r.o.k	4 r.o.k	Summa
28	62	90

Bostäder bostadsrätt 9 145 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 94 596 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 596 000 kr

2 Årsredovisning RB RBF Gävlehus nr 34 Org nr: 716413-5365

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 263 tkr och planerat underhåll för 333 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållsutgifter till 123 983 301 kr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig utgift på 4 132 777 kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 704 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Vattenlarm	2022/2023
Gemensamma utrymmen	2022/2023
Elbilsladdare	2022/2023
Fasadprojekt, målning av samtliga fasader	2022-2023
Bytt sand i sandlådan	2022-2023
Grusat runt alla husgrunder	2022-2023

**Årets utförda underhåll av komponenter (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Ny belysning av parkering	111 500

Föreningen har under året haft kostnader för investering av gatubelysning på 111 500 kr. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 i balansräkningen)

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Underhållsspolning	226 267
Asfaltering	106 250

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tuula Andrén	Ordförande	2025
Ina Fagerlind	Ledamot	2026
Lena Flodberg	Ledamot	2025
Simon Weller	Ledamot	2025
Andreas Lindahl	Ledamot	2026
Jouni Huutonen	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Oderstad	Suppleant	2025
Göran Andersson	Suppleant	2025
Jacob Hugosson	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Thomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor
Anne-Marie Korhonen	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

Stefan Lundqvist

## Valberedning

Gunvor Hållander  
Lars Pedersen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”. Under räkenskapsåret har föreningen efter en förlikning med entreprenören för målningsprojektet erhållit en ersättning om drygt 641 000 kr.

Föreningen har installerat ny utomhusbelysning på den södra parkeringen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 739	7 440	7 238	7 244	7 037
Resultat efter finansiella poster*	1 762	-71	-6 551	-3 423	1 684
Soliditet %*	13	10	10	19	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	840	810	789	789	766
Energikostnad kr/kvm*	176	178	166	157	143
Sparande kr/kvm*	422	312	328	349	305
Skuldsättning kr/kvm*	6 148	6 243	6 349	5 878	5 980
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 148	6 243	6 349	5 878	5 980
Räntekänslighet %*	7,3	7,7	8,0	7,4	7,8

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmens egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 344 986	1 944 000	-570 212	-71 410
Disposition enl. årsstämmobeslut			-71 410	71 410
Reservering underhållsfond		704 000	-704 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-332 517	332 517	
Årets resultat				1 762 229
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 344 986</b>	<b>2 315 483</b>	<b>-1 013 105</b>	<b>1 762 229</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-641 622
Årets resultat	1 762 229
Årets fondreservering enligt stadgarna	-704 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 517
<b>Summa</b>	<b>749 124</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **749 124**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 739 375	7 439 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	678 711	22 232
<b>Summa</b>		<b>8 418 086</b>	<b>7 462 165</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 533 763	-5 705 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 268	-302 972
Personalkostnader	Not 6	-93 062	-97 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 768 434	-706 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 691 527</b>	<b>-6 812 440</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 726 560</b>	<b>649 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 231	41 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 004 562	-762 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-964 331</b>	<b>-721 136</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 762 229</b>	<b>-71 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 762 229</b>	<b>-71 410</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	59 891 913	61 520 296
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	99 500	128 051
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 991 413</b>	<b>61 648 347</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	45 000	45 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 036 413</b>	<b>61 693 347</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	51 310	50 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	159 654	189 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 024</b>	<b>239 910</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 485 128	3 205 999
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 485 128</b>	<b>3 205 999</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 696 151</b>	<b>3 445 908</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 732 565</b>	<b>65 139 256</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	5 344 986	5 344 986	
Fond för yttre underhåll	2 315 483	1 944 000	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 660 469</strong>	<strong>7 288 986</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 013 105	-570 212	
Årets resultat	1 762 229	-71 410	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>749 124</strong>	<strong>-641 622</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>8 409 593</strong>	<strong>6 647 364</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 659 714	36 200 806
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>37 659 714</strong>	<strong>36 200 806</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 563 480	20 891 404
Leverantörsskulder	Not 19	131 082	110 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	968 696	1 289 146
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>19 663 258</strong>	<strong>22 291 086</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>65 732 565</strong>	<strong>65 139 256</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 726 560	649 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 768 434	706 130
	<b>4 494 994</b>	<b>1 355 856</b>
Erhållen ränta	37 791	40 165
Erlagd ränta	-947 403	-764 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 585 382</b>	<b>631 501</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	31 325	-19 920
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-357 063	-1 529 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 259 645</b>	<b>-918 179</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader	-111 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-111 500</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-869 016	-969 016
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-869 016</b>	<b>-969 016</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	2 279 129	-1 887 195
Likvida medel vid årets början	3 205 999	5 093 193
Likvida medel vid årets slut	5 485 128	3 205 999
Kassa och Bank BR	5 485 128	3 205 999

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	16-120 år
Installationer, elbilsaddare	Linjär	5-10 år
Anslutningsavgifter	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	6 770 056	6 507 202
Bränsleavgifter, bostäder**	910 224	898 488
Elavgifter, laddstolpar	26 932	8 318
Övriga lokalintäkter	4 950	7 900
Övriga ersättningar	27 213	18 025
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 739 375</b>	<b>7 439 933</b>

\* I årsavgifter, bostäder ingår, vatten och förråd.

\*\* Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöversikten

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna bidrag	0	22 307
Övriga rörelseintäkter, (ersättning för fasadmålningen 641 000 kr)	678 711	-75
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>678 711</b>	<b>22 232</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-332 517	-2 219 034
Reparationer	-262 698	-383 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-709 470	-709 196
Försäkringspremier	-186 905	-177 597
Kabel- och digital-TV	-50 534	-50 394
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Obligatoriska besiktningar	0	-2 825
Snö- och halkbekämpning	-153 656	-254 706
Förbrukningsinventarier	-8 329	-3 055
Fordons- och maskinkostnader	-6 052	-2 600
Vatten	-508 030	-527 722
Fastighetsel	-112 430	-85 715
Uppvärmning	-992 961	-1 017 201
Sophantering och återvinning	-200 508	-271 995
Förvaltningsarvode drift	-10 575	-339
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 533 763</b>	<b>-5 705 934</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-214 349	-205 845
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 081
IT-kostnader	-6 983	-6 937
Arvode, yrkesrevisorer	-18 375	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-9 033	-10 941
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 930	-17 211
Kontorsmateriel	-4 251	-150
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-42
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Bankkostnader	-3 968	-4 243
Övriga externa kostnader	-2 629	-31 647
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-296 268</b>	<b>-302 972</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Styrelsearvoden	-65 000	-62 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-14 000
Sociala kostnader	-16 062	-20 704
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 062</b>	<b>-97 404</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 642 636	-576 973
Avskrivning Markanläggningar	-7 157	-10 457
Avskrivning Anslutningsavgifter	-90 090	-90 090
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 113	-17 209
Avskrivning Installationer	-12 438	-11 401
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 768 434</b>	<b>-706 130</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	38 904	41 658
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	121
Övriga ränteintäkter	1 270	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>40 231</b>	<b>41 779</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 004 562	-760 853
Övriga räntekostnader	0	-2 061
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 004 562</b>	<b>-762 914</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	69 236 725	69 236 725
Mark	4 860 000	4 860 000
Anslutningsavgifter	900 900	900 900
Markanläggning	104 570	104 570
	<b>75 102 195</b>	<b>75 102 195</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 102 195</b>	<b>75 102 195</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, ny belysning parkering	111 500	0
	<b>111 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 213 695</b>	<b>75 102 195</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-13 124 126	-12 547 153
Anslutningsavgifter	-360 360	-270 270
Markanläggningar	-97 413	-86 956
	<b>-13 581 899</b>	<b>-12 904 379</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 642 637	-576 973
Årets avskrivningar anslutningsavgifter	- 90 090	-90 090
Årets avskrivning markanläggningar	-7 157	-10 457
	<b>-1 739 884</b>	<b>-677 520</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 321 783</b>	<b>-13 581 899</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	54 581 463	56 112 599
Mark	4 860 000	4 860 000
Anslutningsavgifter	450 450	540 540
Markanläggningar	0	7 157

## Taxeringsvärden

Småhus	94 596 000	94 596 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>94 596 000</b>	<b>94 596 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>63 306 000</i>	<i>63 306 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 290 000</i>	<i>33 290 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	691 546	691 546
Elbilsladdare	124 375	124 375
	<b>815 921</b>	<b>815 921</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>815 921</b>	<b>815 921</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-675 432	-658 223
Elbilsladdare	-12 438	-1 036
	<b>-687 870</b>	<b>-659 259</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-16 113	-17 209
Elbilsladdare	-12 438	-11 401
	<b>-28 551</b>	<b>-28 610</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-691 546	-675 432
Elbilsladdare	-24 875	-12 438
	<b>-716 421</b>	<b>-687 870</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>99 500</b>	<b>128 051</b>
--	---------------	----------------

### Varav

Inventarier och verktyg	0	16 113
Elbilsladdare	99 500	111 938

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	47 726	47 726
Skattekonto	3 584	2 314
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>51 310</b>	<b>50 040</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	28 533	26 094
Förutbetalda försäkringspremier	63 190	60 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 146	51 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 188	4 123
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	536	1 661
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 060	45 557
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>159 654</b>	<b>189 870</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 683 715	1 147 251
Transaktionskonto	1 801 413	2 058 748
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 485 128</b>	<b>3 205 999</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	56 223 194	57 092 210
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-769 016	-969 016
Nästa års lån som ska villkorsändras exkl amortering	- 17 794 464	-19 922 388
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 659 714</b>	<b>36 200 806</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2029-01-30	9 117 500,00	0,00	420 000,00	8 697 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-01-30	18 183 406,00	0,00	194 476,00	17 988 930,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-12-01	13 068 256,00	0,00	134 380,00	12 933 876,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-10-30	11 445 048,00	0,00	120 160,00	11 324 888,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2031-06-30	5 278 000,00	0,00	0,00	5 278 000,00
<b>Summa</b>			<b>57 092 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>869 016,00</b>	<b>56 223 194,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 769 016 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 794 464 kr till betalning (villkorsändras) under nästa räkenskapsår därför redovisas även dessa som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/ förlängas. Resterande skuld 37 659 714 kr förfaller till betalning senare än 1 år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	131 082	108 404
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 131
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>131 082</b>	<b>110 535</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 423	24 193
Upplupna räntekostnader	172 491	115 332
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	344	369 420
Upplupna elkostnader	8 132	5 498
Upplupna vattenavgifter	43 267	35 318
Upplupna värmekostnader	35 098	32 731
Upplupna kostnader för renhållning	17 446	37 191
Upplupna revisionsarvoden	0	6 000
Upplupna styrelsearvoden	68 600	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	602 895	592 305
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>968 696</b>	<b>1 289 146</b>

**21 Not Ställda säkerheter****2025-08-31****2024-08-31**

Fastighetsinteckning

69 084 000

69 084 000

**22 Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**23 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-03

**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

\_\_\_\_\_  
Tuula Andrén

\_\_\_\_\_  
Ina Fagerlind

\_\_\_\_\_  
Lena Flodberg

\_\_\_\_\_  
Andreas Lindahl

\_\_\_\_\_  
Simon Weller

\_\_\_\_\_  
Jouni Huutonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av våra elektroniska signaturer.

Borev Revision AB

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Anne- Marie Korhonen  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557561740110

## Dokument

ÅR + styrelsens ord GH 34 2024-2024  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2025-11-07 10:21:41 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)  
Färdigställt 2025-11-17 09:34:28 CET (+0100)

## Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)  
Riksbyggen  
marie-louise.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

Andreas Lindahl (AL)  
andreas.lindahl@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS LINDAHL"  
Signerade 2025-11-11 19:33:54 CET (+0100)

Ina Fagerlind (IF)  
ina@brfgavlehus34.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INA FAGERLIND"  
Signerade 2025-11-07 13:38:02 CET (+0100)

Lena Flodberg (LF)  
lena@brfgavlehus34.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA FLODBERG"  
Signerade 2025-11-07 10:43:23 CET (+0100)

Simon Weller (SW)  
simon79weller@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON JOHN WELLER"  
Signerade 2025-11-09 10:18:52 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561740110

Tuula Andrén (TA)  
tuula.k.andren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TUULA ANDRÉN"  
Signerade 2025-11-07 19:47:40 CET (+0100)

Jouni Huutonen (JH)  
jouni.huutonen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOUNI HUUTONEN"  
Signerade 2025-11-10 10:05:21 CET (+0100)

Anne-Marie Korhonen (AK)  
rotedahl53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNE-MARIE ELISABETH KORHONEN"  
Signerade 2025-11-07 12:56:25 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)  
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tomas Ericson"  
Signerade 2025-11-17 09:34:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

