Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Gävlehus nr 23
Org nr: 716413-4608

2024-09-01 – 2025-08-31



Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Gävlehus nr 23 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-11-02. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1986-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10.

Årets resultat är positivt 455 tkr.

I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en schabloniserad andel. Istället för att skriva av hela fastigheten i sin helhet på en längre period skrivs nu varje enskild komponent av efter en mer verklig (kortare) livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre. Mer information finns under avsnittet underhållsplan.

I resultatet ingår avskrivningar med 230 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 685 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Väster 20:1 och Väster 20:2 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 30 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1900 och ombyggda 1986. Fastigheternas adress är Staketgatan 3 och Byggmästargatan 9 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	20
3 rum och kök	4
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	11

Total tomtarea	2 129 m²
Total bostadsarea	2 610 m²

Garagelokaler	143 m²
Lokaler hyresrätt	48 m²
Total lokalarea	191 m²

Årets taxeringsvärde	42 883 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 222 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 92 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 (utbyten av mindre delar till lägre belopp eller komponenter som byts ut slumpartat eller delvis) Föreningens underhållsplan uppdaterades i 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 746 tkr/år. Av detta är 440tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 306 tkr är att betrakta som PU (planerat underhåll) Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 225 tkr. Avsättning har gjort med 225 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnation av 2 kuptak	2014-2015
Fönsterbyte i tornrum	2014-2015
Tvättmaskin	2016-2017
Termostater	2016-2017
Staket	2016-2017
Expansionskärl	2017-2018
Fasadrenovering	2018-2019
Snörasskydd och fogning skorsten	2019-2020
Balkonggolv, målning garage och ytterdörrar	2020-2021
Tätning, målning plåt balkonger och målning fönster	2021-2022
Tak och fönster	2022-2024
Torktumlare	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fönster	84 687

Övriga nyinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Låssystem och porttelefon	548 015

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Erixon	Ordförande	2026
David Westin	Sekreterare	2026
Fredrik Israelsson	Vice ordförande	2027
Anders Hellberg	Ledamot	2027
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elna Berglind	Suppleant	2026
Towa Wendin	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aktiv Revision i Gävle AB	Auktoriserad revisor	2026
Elisabeth Linden	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Börjesson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Ekstedt	2026
Svante Bertilsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet "underhållsplan".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-10-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 084	2 045	2 010	1 985	1 939
Resultat efter finansiella poster	344	511	−421	361	644
Soliditet %	39	37	33	33	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	95	75	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	754	742	732	721	710
Energikostnad kr/kvm	159	157	148	142	134
Sparande kr/kvm	275	289	312	254	319
Skuldsättning kr/kvm	2 634	2 716	2 790	3 153	3 255
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 827	2 914	2 994	3 384	3 493
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,1	4,7	4,9

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.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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.

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

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 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 799 999	2 193 636	145 696	510 575
Disposition enl. årsstämmobeslut			510 575	−510 575
Reservering underhållsfond		225 000	−225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−84 698	84 698	
Årets resultat				454 854
Vid årets slut	**1 799 999**	**2 333 938**	**515 969**	**454 854**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	656 271
Årets resultat	454 854
Årets fondreservering enligt stadgarna	−225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 698
Summa	**970 823**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**970 823**

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

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 084 431	2 045 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 289
Summa		**2 084 431**	**2 054 589**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−952 831	−1 047 051
Övriga externa kostnader	Not 5	−174 508	−144 995
Personalkostnader	Not 6	−53 334	−53 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−230 436	−121 091
Summa rörelsekostnader		**−1 411 109**	**−1 366 586**
Rörelseresultat		**673 322**	**688 003**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 874	31 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−237 342	−208 598
Summa finansiella poster		**−218 468**	**−177 428**
Resultat efter finansiella poster		**454 854**	**510 575**
Årets resultat		**454 854**	**510 575**

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 538 048	10 739 043
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	531 788	13 214
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 069 836**	**10 752 258**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 000**	**45 000**
Summa anläggningstillgångar		**11 114 836**	**10 797 258**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	2 816	14 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	84 536	101 480
Summa kortfristiga fordringar		**87 352**	**116 180**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 603 986	1 641 245
Summa kassa och bank		**1 603 986**	**1 641 245**
Summa omsättningstillgångar		**1 691 337**	**1 745 447**
Summa tillgångar		**12 806 174**	**12 554 682**

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 799 999	1 799 999
Fond för yttre underhåll		2 333 938	2 193 636
Summa bundet eget kapital		**4 133 937**	**3 993 635**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		515 969	145 696
Årets resultat		454 854	510 575
Summa fritt eget kapital		**970 823**	**656 271**
Summa eget kapital		**5 104 760**	**4 649 907**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 835 553	3 380 261
Summa långfristiga skulder		**4 835 553**	**3 380 261**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 543 604	4 226 306
Leverantörsskulder	Not 17	63 642	53 419
Skatteskulder	Not 18	3 437	7
Övriga skulder	Not 19	83	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	255 095	244 700
Summa kortfristiga skulder		**2 865 860**	**4 524 515**
Summa eget kapital och skulder		**12 806 174**	**12 554 682**

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	562 342	688 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	230 436	121 091
	792 778	**809 094**
Erhållen ränta	30 809	19 057
Erlagd ränta	−237 286	−195 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**586 301**	**632 267**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 915	−6 447
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	146 950	−375 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**738 166**	**250 710**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier (Låssystem)	−548 015	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−548 015**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−227 410	−208 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−227 410**	**−208 446**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−37 259	42 264
Likvida medel vid årets början	1 641 245	1 598 981
Likvida medel vid årets slut	1 603 986	1 641 245
Kassa och Bank BR	1 603 986	1 641 245

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

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	3-120
Installationer (Fibrer och låssystem)	Linjär	7-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

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*	1 613 842	1 582 189
Hyror, lokaler	27 566	27 159
Hyror, garage	69 850	68 530
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−343	0
Bränsleavgifter, bostäder**	288 156	288 156
Kabel-tv-avgifter**	65 988	65 988
Övriga ersättningar	19 372	13 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−2
Summa nettoomsättning	**2 084 431**	**2 045 300**

**I årsavgiften ingår vatten*
**Avser *obligatoriska tillägg i föreningen (fjärrvärme och tv avgifter)*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna bidrag (elstöd)	0	9 289
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**9 289**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−84 687	−176 816
Reparationer	−91 577	−89 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−59 020	−55 590
Försäkringspremier	−69 211	−60 649
Kabel- och digital-TV	−59 142	−55 066
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−130	0
Serviceavtal	−3 109	−2 625
Sotning	−1 525	−6 943
Obligatoriska besiktningar	−40 296	−36 808
Snö- och halkbekämpning	−39 593	−69 321
Förbrukningsinventarier	−9 678	−3 907
Fordons- och maskinkostnader	−767	−1 017
Vatten	−80 527	−69 176
Fastighetsel	−54 448	−51 514
Uppvärmning	−311 123	−318 674
Sophantering och återvinning	−40 804	−31 505
Förvaltningsarvode drift	−7 695	−17 810
Summa driftskostnader	**−952 831**	**−1 047 051**

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−113 160	−108 763
Arvode, yrkesrevisorer	−20 625	−18 125
Övriga förvaltningskostnader	−1 225	−6 663
Kreditupplysningar	−2 304	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 344	−6 540
Kontorsmateriel	−160	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 250	−2 250
Bankkostnader	−2 624	−2 654
Övriga externa kostnader	−15 816	0
Summa övriga externa kostnader	**−174 508**	**−144 995**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−40 003	−38 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 186	−4 730
Sociala kostnader	−10 145	−10 619
Summa personalkostnader	**−53 334**	**−53 449**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−200 995	−110 659
Avskrivning Installationer (fibrer och låssystem)	−29 441	−10 432
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−230 436**	**−121 091**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 746	30 962
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	24
Övriga ränteintäkter	94	183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**18 874**	**31 170**

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−237 342	−208 598
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−237 342**	**−208 598**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 279 127	13 279 127
Mark	2 521 000	2 521 000
	15 800 127	**15 800 127**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 800 127**	**15 800 127**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−5 061 084	−4 950 425
	−5 061 084	**−4 950 425**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−200 995	−110 659
	−200 995	**−110 659**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 262 079**	**−5 061 084**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 538 048**	**10 739 043**
Varav		
Byggnader	8 017 048	8 218 043
Mark	2 521 000	2 521 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 153 000	38 553 000
Lokaler	730 000	669 000
Totalt taxeringsvärde	**42 883 000**	**39 222 000**
varav byggnader	*31 055 000*	*27 394 000*
varav mark	*11 828 000*	*11 828 000*

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	119 000
	0	**119 000**
Årets anskaffningar		
Installationer (låssystem)	548 015	0
	548 015	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**548 015**	**119 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−105 786	−95 354
	−105 786	**−95 354**
Årets avskrivningar		
Installationer	−29 441	−10 432
	−29 441	**−10 432**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−135 227	−105 786
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−135 227**	**−105 786**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**531 788**	**13 214**
Varav		
Installationer	531 788	13 214

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	**45 000**	**45 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	2 816	14 700
Summa övriga fordringar	**2 816**	**14 700**

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 242	22 178
Förutbetalda försäkringspremier	23 925	21 361
Förutbetalda driftkostnader	10 274	9 936
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 231	36 698
Förutbetald renhållning	43	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 521	11 307
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**84 536**	**101 480**

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 355 754	975 073
Transaktionskonto	248 232	666 172
Summa kassa och bank	**1 603 986**	**1 641 245**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 379 157	7 606 567
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−137 928	−227 410
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	−2 405 676	−4 226 306
Långfristig skuld vid årets slut	**4 835 553**	**3 380 261**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-12-30	2 485 676,00	0,00	80 000,00	2 405 676,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-09-01	1 112 513,00	9 482,00	47 410,00	1 074 585,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2027-06-01	3 098 896,00	0,00	100 000,00	2 998 896,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-06-30	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
Summa			**7 597 085,00**	**9 482,00**	**227 410,00**	**7 379 157,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 405 676 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	62 789	53 419
Ej reskontraförda leverantörsskulder	853	0
Summa leverantörsskulder	**63 642**	**53 419**

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	3 437	7
Summa skatteskulder	**3 437**	**7**

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	0
Medlemmarnas reparationsfonder	83	83
Summa övriga skulder	**83**	**83**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 390	7 792
Upplupna räntekostnader	39 303	39 248
Upplupna elkostnader	3 647	2 543
Upplupna värmekostnader	10 866	9 601
Upplupna kostnader för renhållning	3 060	86
Upplupna revisionsarvoden	2 500	2 500
Upplupna styrelsearvoden	24 203	22 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 126	160 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**255 095**	**244 700**

Not 21 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	10 600 000	10 600 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-21

Styrelsens underskrifter

Gävle dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Thomas Erixon

David Westin

Fredrik Israelsson

Anders Hellberg

Hanna Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Aktiv Revision i Gävle AB

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

Elisabeth Linden
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557560616165 Signerat AH, DW, FI, TE, HS, EL, MS

Verifikat

Document ID 09222115557560616165

Dokument

Årsredovisning GH 23 2024-2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-10-24 13:44:10 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-11-18 13:46:23 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Anders Hellberg (AH)
anders.d.hellberg@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HELLBERG"
Signerade 2025-10-28 21:58:31 CET (+0100)

David Westin (DW)
david.westin1992@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID WESTIN"
Signerade 2025-11-12 04:51:25 CET (+0100)

Fredrik Israelsson (FI)
fredrik.israelsson@icloud.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ISRAELSSON"
Signerade 2025-11-13 18:33:01 CET (+0100)

Thomas Erixson (TE)
rolfthomaserixon@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS ERIXON"
Signerade 2025-10-24 15:31:24 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Document ID 09222115557560616165

Hanna Sundqvist (HS)
hanna.sundqvist@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna-Marie Sundquist"
Signerade 2025-10-27 08:19:31 CET (+0100)

Elisabet Linden (EL)
elisabet@linden.nu

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Elisabet Linden"
Signerade 2025-11-18 13:46:23 CET (+0100)

Mats Svedberg (MS)
Aktiv Revision AB
mats.svedberg@aktivrevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Håkan Svedberg"
Signerade 2025-11-14 08:24:51 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

bakertilly
aktivRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Gävlehus 23
Org.nr. 716413-4608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Gävlehus 23 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Gävlehus 23 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 14 november 2025

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

Elisabeth Linden
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

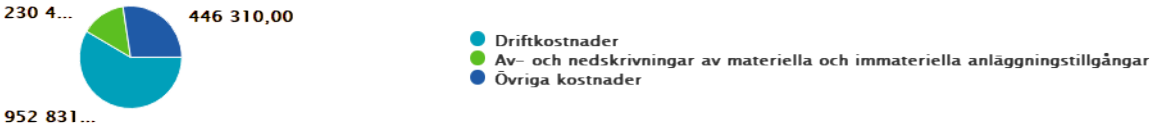
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	952 831	1 047 051
Övriga externa kostnader	174 508	144 995
Personalkostnader	53 334	53 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	230 436	121 091
Finansiella poster	218 468	177 428
Summa kostnader	**1 629 577**	**1 544 014**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsskötsel extra	0	903
Utemiljö extra	3 590	13 532
Rabatt/återbäring från RB	−500	−200
Systematiskt brandskyddsarbete	130	0
Serviceavtal	3 109	2 625
Städ grund	4 105	3 375
Sotning	1 525	6 943
Hissbesiktning	40 296	36 808
Snö- och halkbekämpning	39 593	69 321
Rep lokaler utg för köpta tj	0	3 288
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 213	6 017
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 786	3 758
Rep installationer utg för köpta tj	0	4 230
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 937	7 156
Rep install utg för köpta tj Värme	4 325	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	12 768
Rep install utg för köpta tj El	2 111	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	11 285	43 750
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 986	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1 219
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	3 656
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	11	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	22 403	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 845
Försäkringsskador	20 519	0
Vandalisering	0	2 144
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	42 173
UH huskropp utg för köpta tj	0	134 643
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	84 687	0
Fastighetsel	54 448	51 514
Uppvärmning	311 123	318 674
Vatten	80 527	69 176
Avfallshantering	40 804	31 505
Fastighetsförsäkring	69 211	60 649
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	59 142	55 066
Fastighetsskatt	59 020	55 590
Förbrukningsinventarier	6 400	0
Förbrukningsmaterial	3 278	3 907
Övriga kostnader för transportmedel	767	1 017
Summa driftkostnader	**952 831**	**1 047 051**


311 123,00
54 448,00
80 527,00
40 804,00
91 577,00
289 666,00
84 687,00
Reperationer
Underhåll
Övriga kostnader
Vatten
El
Uppvärmning
Sophantering och återvinning

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	2 610 kr/kvm	2 610 kr/kvm

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Avfallshantering	16	12
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23	21
Fastighetsel	21	20
Fastighetsförsäkring	27	23
Fastighetsskatt	23	21
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	8	0
Hissbesiktning	15	14
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	17
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	5
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	15	27
Sotning	1	3
Städ extra	0	0
Städ grund	2	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	16
UH huskropp utg för köpta tj	0	52
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	32	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	119	122
Utemiljö extra	1	5
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	0	1

Vatten	31	27
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	**365,07**	**401,17**

Styrelsens ord



RB BRF Gävlehus nr 23

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 23 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se