Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Gävlehus nr 19
Org nr: 716413-4244

2025-01-01 – 2025-12-31





Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

10202 2024-05-27

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Gävlehus nr 19 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Årets resultat är + 324 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 564 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 888 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 10:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Waldenströmsgatan 9 och 11 samt Brynäsgatan 8 och 10 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB-försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	35
3 rum och kök	7
5 rum och kök	1

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	
Antal lokaler	2	
Antal garage	29 + 3	Platser för bil + MC
Antal p-platser	3	

Total tomtarea	2 039 m²
Total bostadsarea	2 948 m²
Total lokalarea	1 013 m²

Årets taxeringsvärde	30 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 633 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal
Verksamhet

Lotta Westins hårbod

Goodfeel Cleanwork AB

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,06% av föreningens nettoomsättning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 140 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens totalyta.

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 156 tkr och planerat underhåll för 116 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller 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. Vid utbyte av en komponent utrangeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfond utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondsaldo.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast juli 2025. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 216 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ny tvättmaskin	2021
Omfattande underhåll av gården	2021
Byte av golvmatta och golvbrunnar tvättstuga	2022
Byte av dörrar i gemensamhetsutrymmen	2022
Bytt entréport	2022
Nytt låssystem	2022
Nytt torkskåp	2022
Fortsatt ombyggnation av gården	2022
Gemensamma utrymmen	2023
Huskropp utvändigt	2023
Markytor	2023
Underhållsspolning	2024
Byte golvbrunn fläktrum	2024
Byte ventilationsfilter	2024
Fasadmålning	2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning/tillverkning skärmskydd	20
Filterbyte ventilation	13
Belysning entré och soprum	5
Puts och avfärgning betongsockel	41
Ombyggnation lokal 2023	42

Övriga nyinvesteringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Laddboxar (bidrag ej inkluderat)	395

Ovan nyinvestering påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 7 och 11 i balansräkningen)

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hedman	Ordförande	2026
Sandra Lindberg	Ledamot	2026
Elisabeth Norinder	Ledamot	2027
Peter Norinder	Ledamot	2026
Anna Karin Wahlbom	Ledamot	2027
Robin Kax	Ledamot	2027
Irene Söderlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Pålhammar	Suppleant	2026
Lars Nyström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Revisor	2026
Mats Halling	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Vestin	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Richard Wallin	2026
Ulla Yngwe	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1: a januari 2025 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 198	2 998	2 959	2 968	2 968
Resultat efter finansiella poster	324	−329	280	257	599
Soliditet %	32	32	32	31	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	82	80	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	949	891	886	891	891
Energikostnad kr/kvm	178	173	166	146	131
Sparande kr/kvm	254	243	290	354	360
Skuldsättning kr/kvm	3 275	3 361	3 448	3 535	3 630
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 400	4 516	4 633	4 750	4 877
Räntekänslighet %	4,6	5,1	5,2	5,3	5,5

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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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.

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.

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	2 670 004	255 000	2 030 341	1 788 145	−328 519
Disposition enl. årsstämmobeslut				−328 519	328 519
Reservering underhållsfond			216 000	−216 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−116 535	116 535	
Årets resultat					323 959
Vid årets slut	**2 670 004**	**255 000**	**2 129 806**	**1 360 161**	**323 959**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 459 626
Årets resultat	323 959
Årets fondreservering enligt stadgarna	−216 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 535
Summa	**1 684 120**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 684 120**

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

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 197 637	2 997 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 204	1 020
Summa		**3 201 841**	**2 998 873**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 414 356	−1 344 376
Övriga externa kostnader	Not 5	−337 450	−378 645
Personalkostnader	Not 6	−149 641	−144 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−564 178	−1 044 312
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	−119 049
Summa rörelsekostnader		**−2 465 626**	**−3 030 854**
Rörelseresultat		**736 215**	**−31 981**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 878	73 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−450 134	−370 281
Summa finansiella poster		**−412 256**	**−296 539**
Resultat efter finansiella poster		**323 959**	**−328 519**
Årets resultat		**323 959**	**−328 519**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 357 097	16 462 852
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	831 814	895 636
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 188 910**	**17 358 489**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**66 000**	**66 000**
Summa anläggningstillgångar		**17 254 910**	**17 424 489**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	302
Övriga fordringar	Not 15	18 214	54 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	184 405	140 933
Summa kortfristiga fordringar		**202 619**	**195 994**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 321 301	2 575 663
Summa omsättningstillgångar		**3 523 919**	**2 771 657**
Summa tillgångar		**20 778 830**	**20 196 146**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 925 004	2 925 004
Fond för yttre underhåll		2 129 806	2 030 341
Summa bundet eget kapital		**5 054 810**	**4 955 345**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 360 161	1 788 145
Årets resultat		323 959	−328 519
Summa fritt eget kapital		**1 684 120**	**1 459 626**
Summa eget kapital		**6 738 930**	**6 414 971**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 106 979	5 613 834
Summa långfristiga skulder		**7 106 979**	**5 613 834**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 863 834	7 700 729
Leverantörsskulder	Not 19	178 805	35 039
Skatteskulder	Not 20	5 044	15 280
Övriga skulder	Not 21	34 590	27 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	850 647	388 330
Summa kortfristiga skulder		**6 932 920**	**8 167 341**
Summa eget kapital och skulder		**20 778 830**	**20 196 146**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	736 215	−31 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	564 178	1 044 312
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		119 049
	1 300 394	**1 131 380**
Erhållen ränta	255	73 742
Erlagd ränta	−443 723	−362 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**856 926**	**842 175**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	30 998	−2 649
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	596 063	−166 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 483 987**	**672 996**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−394 600	−398 425
Investeringar i inventarier	0	−134 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−394 600**	**−533 269**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−343 750	−343 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−343 750**	**−343 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	745 637	−204 023
Likvida medel vid årets början	2 575 663	2 779 686
Likvida medel vid årets slut	3 321 301	2 575 663
Kassa och Bank BR	3 321 301	2 575 663

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

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.

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	15-120
Markanläggning	Linjär	5
Installationer	Linjär	4-20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 363 136	2 250 540
Hyror, lokaler	193 692	182 192
Hyror, garage	174 040	159 120
Hyror, p-platser	7 380	7 380
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−1 000
Bränsleavgifter, bostäder** (värme)	324 204	293 664
Elavgifter, bostäder**	98 555	74 546
Elavgifter lokaler	10 428	8 520
Övriga lokalintäkter (Övernattningslägenhet)	4 775	3 300
Övriga avgifter	11 520	11 520
Övriga ersättningar (Pant och överlåtelser)	9 907	8 071
Summa nettoomsättning	**3 197 637**	**2 997 853**

**I årsavgiften ingår vatten.*
***Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 204	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	**4 204**	**1 020**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−116 285	−128 071
Reparationer	−156 053	−128 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−89 986	−86 050
Försäkringspremier	−60 187	−53 738
Kabel- och digital-TV	−90 292	−90 755
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 838	−8 454
Sotning	−35 095	−1 700
Obligatoriska besiktningar	−40 849	−37 415
Snö- och halkbekämpning	−6 475	−4 150
Förbrukningsinventarier	−11 551	−46 892
Fordons- och maskinkostnader	−275	0
Vatten	−187 881	−166 955
Fastighetsel	−231 276	−222 724
Uppvärmning	−284 904	−296 000
Sophantering och återvinning	−62 416	−63 632
Förvaltningsarvode drift	−33 792	−9 527
Summa driftskostnader	**−1 414 356**	**−1 344 376**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−225 059	−216 288
IT-kostnader	−25 954	−23 588
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−20 000
Övriga förvaltningskostnader	−44 678	−70 057
Kreditupplysningar	−2 250	−2 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 077	−7 449
Kontorsmateriel	−3 438	−15 135
Telefon och porto	5 435	−1 868
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−265	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 300	−3 300
Bankkostnader	−3 865	−4 062
Övriga externa kostnader	0	−14 275
Summa övriga externa kostnader	**−337 450**	**−378 645**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−1 120
Styrelsearvoden	−38 850	−31 555
Sammanträdesarvoden	−17 650	−19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−65 950	−65 880
Övriga kostnadsersättningar	0	−1 000
Pensionskostnader	0	−48
Sociala kostnader	−27 191	−25 369
Summa personalkostnader	**−149 641**	**−144 472**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−500 356	−985 911
Avskrivning Maskiner och inventarier	−12 300	−12 300
Avskrivning Installationer	−51 523	−46 101
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−564 178**	**−1 044 312**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	−119 049
Summa övriga rörelsekostnader	**0**	**−119 049**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 623	72 736
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	28
Övriga ränteintäkter	255	978
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**37 878**	**73 742**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−450 134	−370 221
Övriga räntekostnader	0	−60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−450 134**	**−370 281**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 221 984	20 823 559
Mark	1 300 000	1 300 000
Markanläggning	23 175	23 175
	22 545 159	**22 146 734**
Årets anskaffningar		
Laddboxar 2025 / Ventilationsaggregat 2024	394 600	398 425
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 939 759**	**22 545 159**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 059 131	−5 073 221
Markanläggningar	−23 175	−23 175
	−6 082 306	**−5 096 396**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−500 356	−985 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 582 662**	**−6 082 307**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**16 357 097**	**16 462 852**
Varav		
Byggnader	15 057 097	15 162 852
Mark	1 300 000	1 300 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 200 000	25 200 000
Lokaler	1 413 000	1 433 000
Totalt taxeringsvärde	**30 613 000**	**26 633 000**
varav byggnader	*24 546 000*	*21 390 000*
varav mark	*6 067 000*	*5 243 000*

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	261 888	261 888
Installationer	1 283 809	1 148 965
	1 545 697	**1 410 853**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	134 844
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 545 697**	**1 545 697**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−188 088	−175 788
Installationer	−461 972	−415 871
	−650 060	**−591 659**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−12 300	−12 300
Installationer	−51 523	−46 101
	−63 823	**−58 401**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−200 388	−188 088
Installationer	−513 495	−461 972
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−713 883**	**−650 060**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**831 814**	**895 636**
Varav		
Inventarier och verktyg	61 500	73 800
Installationer	770 314	821 836

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	**66 000**	**66 000**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	302
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**302**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 214	54 759
Summa övriga fordringar	**18 214**	**54 759**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	37 623	0
Förutbetalda försäkringspremier	64 143	60 187
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 199	56 265
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 574	22 573
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 865	1 908
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**184 405**	**140 933**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankkonto (sparkonto SBAB)	2 313 634	2 313 634
Bankkonto	44 506	39 340
Transaktionskonto (Swedbank)	963 161	222 690
Summa kassa och bank	**3 321 301**	**2 575 663**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 970 813	13 314 563
Nästa års amortering på långfristiga skulder	−250 000	−125 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	−5 613 834	−7 575 729
Långfristig skuld vid årets slut	**7 106 979**	**5 613 834**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,49%	2025-04-25	4 958 715,00	−4 927 465,00	31 250,00	0,00
SWEDBANK	2,98%	2025-05-28	2 617 014,00	−2 585 764,00	31 250,00	0,00
SWEDBANK	4,49%	2026-08-25	5 738 834,00	0,00	125 000,00	5 613 834,00
SWEDBANK	2,95%	2028-01-25	0,00	2 585 764,00	93 750,00	2 492 014,00
SWEDBANK	2,98%	2028-06-21	0,00	4 927 465,00	62 500,00	4 864 965,00
Summa			**13 314 563,00**	**0,00**	**343 750,00**	**12 970 813,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 5 613 834 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. På övrigt lån ska föreningen amortera 250 000kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	178 805	77 289
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	−42 250
Summa leverantörsskulder	**178 805**	**35 039**

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 044	15 280
Summa skatteskulder	**5 044**	**15 280**

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	11 000	11 000
Skuld för moms	23 590	16 963
Summa övriga skulder	**34 590**	**27 963**

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 193	20 155
Upplupna räntekostnader	43 133	36 722
Upplupna elkostnader	25 124	27 249
Upplupna värmekostnader	33 642	35 967
Upplupna kostnader för renhållning	6 128	4 933
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Upplupna styrelsearvoden	60 450	57 150
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	375 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 350	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 626	199 154
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**850 647**	**388 330**

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 633 000	20 633 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-18

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Hedman

Elisabeth Norinder

Sandra Lindberg

Robin Kax

Peter Norinder

Irene Söderlund

Anna Karin Wahlbom

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Revisor

Mats Halling
Förtroendevald Revisor

Dokument-ID 092221155557572967828 Signerat PH, EN, SL, RK, PN, AKW, IS, KS, MH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572967828

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-18 10:13:19 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)
Färdigställt 2026-03-23 20:25:37 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Per Hedman (PH)
per.hedman@unionen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HEDMAN"
Signerade 2026-03-20 14:20:33 CET (+0100)

Elisabeth Norinder (EN)
fam.norinder@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH NORINDER"
Signerade 2026-03-18 12:11:42 CET (+0100)

Sandra Lindberg (SL)
sandralindberg@live.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sandra Katarina Lindberg"
Signerade 2026-03-18 10:26:07 CET (+0100)

Robin Kax (RK)
kax93@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN KAX"
Signerade 2026-03-20 11:33:01 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572967828

Peter Norinder (PN)
peter.norinder60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER NORINDER"
Signerade 2026-03-18 10:15:28 CET (+0100)

Anna Karin Wahlbom (AKW)
sweanna_00@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Karin Wahlbom"
Signerade 2026-03-21 16:28:03 CET (+0100)

Irene Söderlund (IS)
irene.soderlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRENE-ELISABET SÖDERLUND"
Signerade 2026-03-19 11:05:31 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev Revision AB
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-03-23 20:25:37 CET (+0100)

Mats Halling (MH)
mats.halling@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS HALLING"
Signerade 2026-03-21 19:00:16 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572967828

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 19, org.nr 716413-4244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 19 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 april 2025 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 externa 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 förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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.

r1iE7GJjbg-rkpNXMysZx

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 Bostadsrättsförening Gävlehus nr 19 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 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 extern 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 externa 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 externa 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____

Mats Halling
Förtroendevald revisor

r1iE7GJjbg-rkpNXMysZx

SEALED BY Verified R1IE7GJJBG-RKPNXMYSZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 21:52

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 23.03.2026 20:23

DOCUMENT ID:
rkpNXMysZx

ENVELOPE ID:
r1iE7GJjbg-rkpNXMysZx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025, RB Brf Gävlehus nr 19.pdf
2 pages

SHA-512:
3dbad97de2f63a997d3eb1337b537a274bac5c62e9633e
e4d7369c2a9b05ab19cffca8bd3c78f47e2e2b48e36a3f6
9327ebeef8c9dc3ba7db0efc8d88704111e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	**Signed**	**23.03.2026 20:28**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	23.03.2026 20:27	Low	IP: 94.234.75.204
MATS HALLING	**Signed**	**23.03.2026 21:52**	**eID**	**Swedish BankID**
mats.halling@icloud.com	Authenticated	23.03.2026 21:45	Low	IP: 80.216.254.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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.

Hållbarhetsredovisning 2025

RB BRF Gävlehus nr 19 (716413-4244)

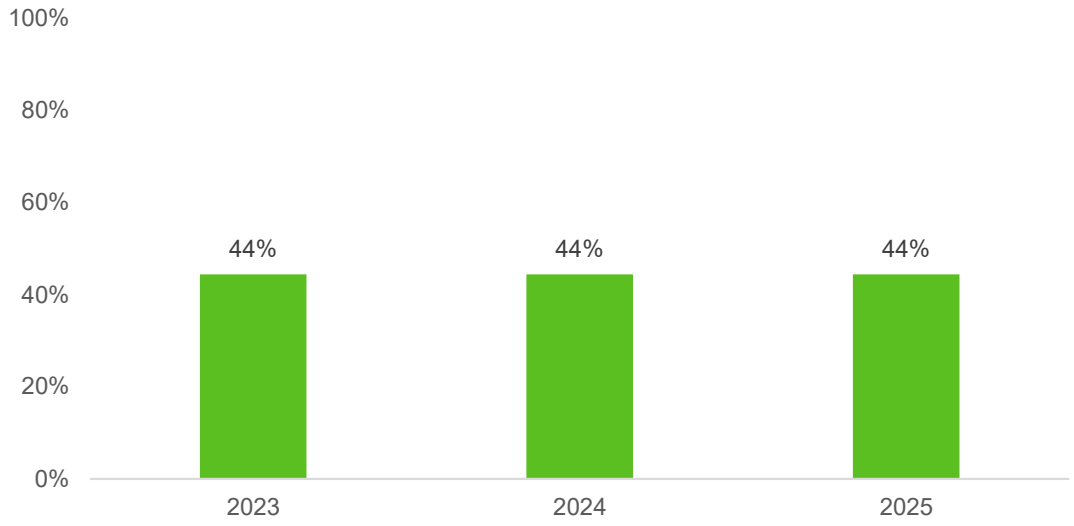


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

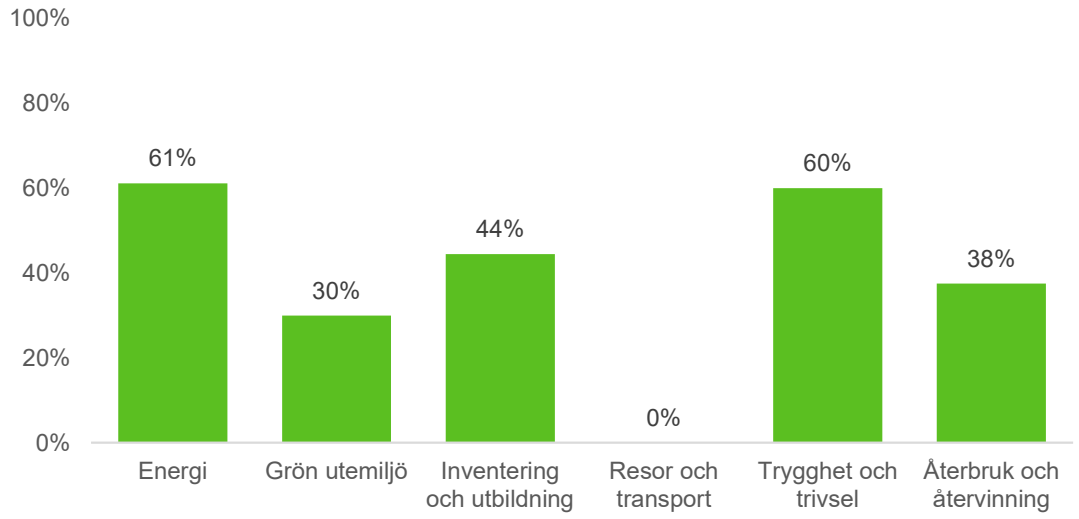
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Gävlehus nr 19 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 44% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

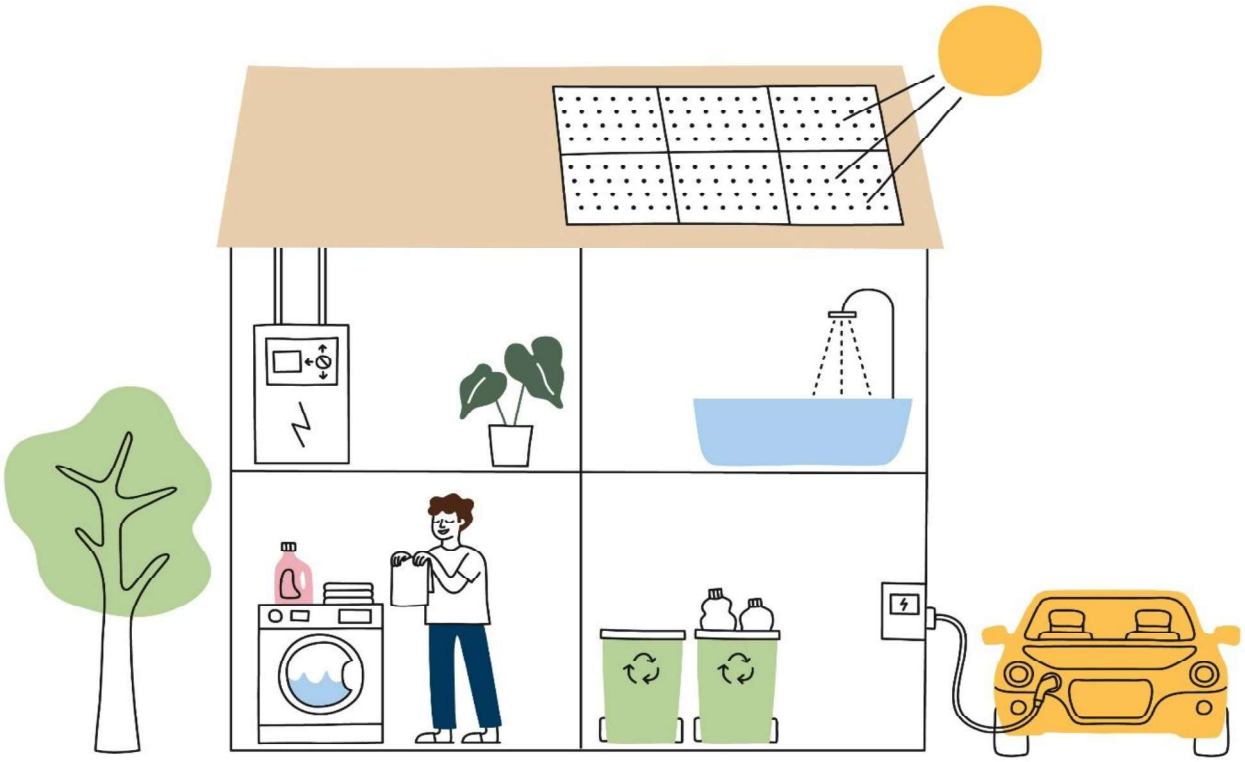
Energi
Infört individuell mätning och debitering av
Återvunnit ventilationsvärme
Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt till snålspolande kranar
Installerat solceller
Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
Bytt till el från förnybara källor
Infört mätbara hållbarhets- och energimål
Bytt ljuskällor utomhus

Grön utemiljö
Anlagt odlingslotter
Lämnat kvar lövrester och klippt gräs
Planterat växter som blommar hela

Inventering och utbildning
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen
Utvecklat styrelsen

Återbruk och återvinning
Ökat insamlingen av pantburkar- och PET
Samlat in farligt avfall
Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel
Bjudit in till integration
Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-12-08.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

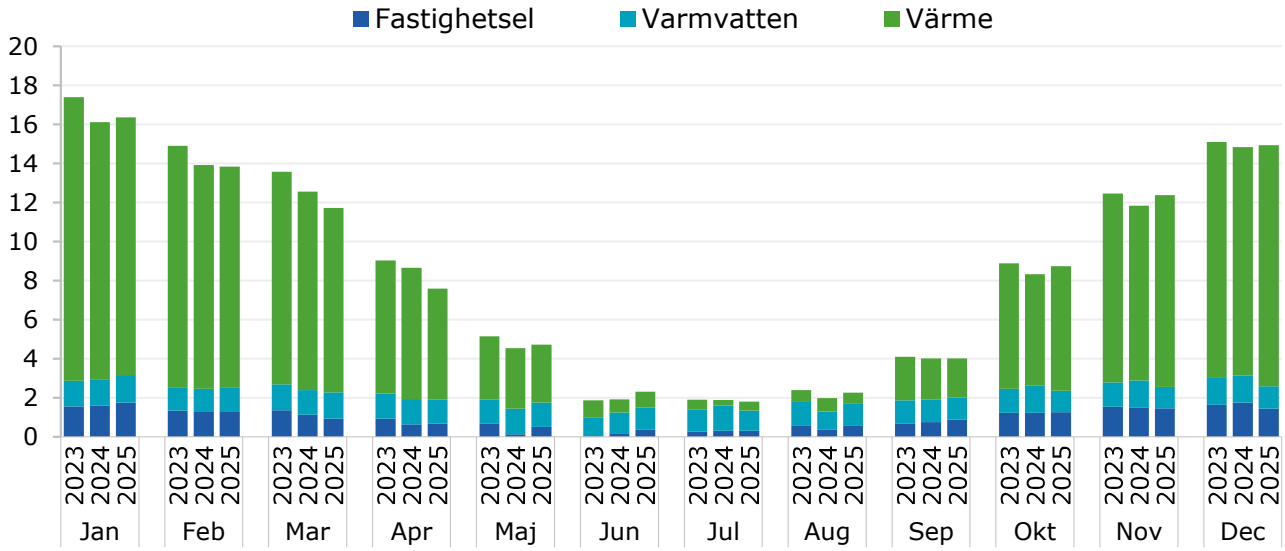
Föreningens totala area var 3 791 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	107	101	101	kWh/m^2
Varav fastighetsel	12	11	11	kWh/m^2
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	19	18	19	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 730 l/m² varav 250 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 14 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

RB BRF Gävlehus nr 19

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 19 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