

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Gävlehus nr 23  
Org nr: 716413-4608



*ll*

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 23  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-09-01 till 2021-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-11-02. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 644 tkr, är något lägre än föregående år främst pga högre kostnader för underhåll och reparationer.

Kostnaden för vatten samt räntor har varit lägre detta år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Styrelsen jobbar för en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 381% till 435%.

I resultatet ingår avskrivningar med 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 767 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.

### 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 1 lokal och 11 garageplatser.

Total tomtarea	2 129 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 610 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 610 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	143 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	48 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	191 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	29 807 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 807 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % 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 om totalt 45 000kr. 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 74 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 572 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 219 kr/m<sup>2</sup>. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 638 tkr (244 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ombyggnation av 2 kuptak	2014	
Fönsterbyte i tornrum	2014-2015	
Tvättmaskiner	2016	
Termostater	2016	
Staket	2016	
Expansionskärl	2017	
Fasadrenovering	2018-2019	
Snörasskydd och fogning skorsten	2019-2020	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Balkonggolv, målning garage och ytterdörrar samt stamspolning	125 999

Föreningen har även investerat i smidesräcken för förhöjning av fastighetens två balkonger till modern standard. Se mer under noter, årets nyanförskaffning. *lee*

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sanna Gens	Ordförande	2023
Annika Blom	Sekreterare	2022
Fredrik Israelsson	Vice ordförande	2023
Tomas Erixon	Ledamot	2022
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Hellberg	Suppleant	2022
Elna Berglind	Suppleant	2022
Marit Jemt	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2022
Fredrik Hellman	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Göran Karlsson	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Agneta Bertilsson	2022
Kristina Ekstedt	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-10-01.

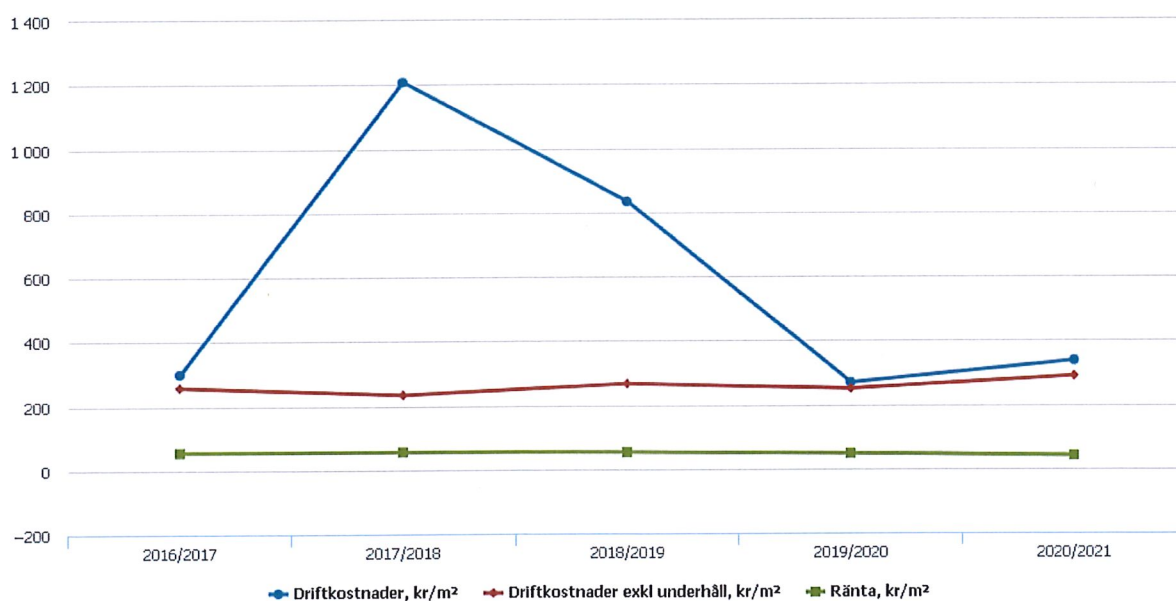
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 862	1 830	1 823	1 797	1 797
Resultat efter finansiella poster	644	720	-950	-2 148	469
Resultat exklusive avskrivningar	767	843	-734	-1 932	685
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	129	205	-1 337	-2 372	326
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	240	240	231	166	135
Balansomslutning	13 635	13 236	12 732	14 276	14 322
Soliditet %	31	27	22	27	41
Likviditet %	435	381	320	349	612
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	571	561	560	550	550
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	337	269	834	1 207	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	289	250	266	233	256
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	41	48	53	55	54
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 430	3 537	3 635	3 540	3 063
Skuldkvot %	4,69	5,05	5,22	5,45	4,49



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*Ge*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 799 999	1 358 381	-323 365	720 227
Disposition enl. årsstämmobeslut			720 227	-720 227
Reservering underhållsfond		638 000	-638 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-125 999	125 999	
Årets resultat				643 816
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 799 999</b>	<b>1 870 382</b>	<b>-115 139</b>	<b>643 816</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	396 862
Årets resultat	643 816
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-638 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 999
<b>Summa</b>	<b>528 678</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**528 678**

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

*elle*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 862 235	1 830 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 212	31 785
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 944 447</b>	<b>1 861 827</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-894 425	-714 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 805	-146 563
Personalkostnader	Not 6	-31 957	-32 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-123 242	-122 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 199 429</b>	<b>-1 016 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>745 018</b>	<b>844 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 320	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 783	3 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-110 304	-127 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 201</b>	<b>-124 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>643 816</b>	<b>720 227</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>643 816</b>	<b>720 227</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	10 914 928	10 977 288
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	51 411	65 293
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 966 339</b>	<b>11 042 581</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	45 000	45 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 011 339</b>	<b>11 087 581</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	7 831	8 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	79 162	74 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 993</b>	<b>82 862</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 536 423	2 065 911
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 536 423</b>	<b>2 065 911</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 623 416</b>	<b>2 148 773</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 634 755</b>	<b>13 236 354</b>

*ell*

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 799 999	1 799 999	
Fond för yttre underhåll	1 870 382	1 358 381	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 670 381</b>	<b>3 158 380</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-115 139	-323 365	
Årets resultat	643 816	720 227	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>528 678</b>	<b>396 862</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 199 058</b>	<b>3 555 242</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 832 935	9 117 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 832 935</b>	<b>9 117 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	284 596	284 596
Leverantörsskulder	Not 18	53 363	60 521
Övriga skulder	Not 19	83	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	264 719	218 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>602 761</b>	<b>563 581</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 634 755</b>	<b>13 236 354</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fastighetsinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	7-10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*lee*



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 490 970	1 464 108
Hyror, bostäder	0	4 470
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, garage	65 109	55 308
Bränsleavgifter, bostäder	288 156	288 156
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 862 235</b>	<b>1 830 042</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	73 345	26 940
Övriga ersättningar	3 319	3 757
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	5 545	1 088
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>82 212</b>	<b>31 785</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-125 999	-51 318
Reparationer	-74 215	-22 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 160	-49 260
Försäkringspremier	-44 377	-40 709
Kabel- och digital-TV	-63 887	-32 183
Återbäring från Riksbyggen	1 400	0
Serviceavtal	-15 000	0
Sotning	-14 515	-1 267
Obligatoriska besiktningar	-32 828	-34 476
Snö- och halkbekämpning	-38 400	-18 874
Förbrukningsinventarier	-16 346	-17 307
Fordons- och maskinkostnader	-528	-1 572
Vatten	-53 594	-81 614
Fastighetsel	-43 951	-42 956
Uppvärmning	-276 686	-270 967
Sophantering och återvinning	-40 879	-39 847
Förvaltningsarvode drift	-4 459	-10 157
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-894 425</b>	<b>-714 865</b>

*ue*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-117 358	-120 622
Arvode, yrkesrevisorer	-18 873	-17 145
Övriga förvaltningskostnader	-75	-2 597
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 937	-2 129
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Bankkostnader	-1 550	-1 820
Övriga externa kostnader	-3 762	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-149 805</b>	<b>-146 563</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 200	-4 950
Övriga kostnadsersättningar	-45	-2 357
Sociala kostnader	-6 712	-5 281
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-31 957</b>	<b>-32 588</b>

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-109 360	-108 969
Avskrivning Installationer	-13 882	-13 882
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-123 242</b>	<b>-122 851</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 320	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 320</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 783	3 173
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 783</b>	<b>3 173</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-110 186	-127 906
Övriga räntekostnader	-118	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-110 304</b>	<b>-127 906</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 076 252	13 076 252
Mark	2 521 000	2 521 000
	<b>15 597 252</b>	<b>15 597 252</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, smidesräcke balkonger	47 000	0
	<b>47 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 644 252</b>	<b>15 597 252</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-4 619 964	-4 510 995
	<b>-4 619 964</b>	<b>-4 510 995</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-109 360	-108 969
	<b>-109 360</b>	<b>-108 969</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 729 324</b>	<b>-4 619 964</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 914 928</b>	<b>10 977 288</b>

## Varav

Byggnader	8 393 928	8 456 288
Mark	2 521 000	2 521 000

## Taxeringsvärden

Bostäder	29 168 000	29 168 000
Lokaler	639 000	639 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 807 000</b>	<b>29 807 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>21 747 000</i>	<i>21 747 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 060 000</i>	<i>8 060 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	119 000	72 750
	<b>119 000</b>	<b>72 750</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	46 250
	<b>0</b>	<b>46 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>119 000</b>	<b>119 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-53 707	-39 825
	<b>-53 707</b>	<b>-39 825</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-13 882	-13 882
	<b>-13 882</b>	<b>-13 882</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-67 589	-53 707
	<b>-67 589</b>	<b>-53 707</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-67 589</b>	<b>-53 707</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>51 411</b>	<b>65 293</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	51 411	65 293

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	5 423	6 323
Skattekonto	2 408	2 408
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 831</b>	<b>8 731</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 365	2 210
Förutbetalda försäkringspremier	15 955	13 652
Förutbetalda driftkostnader	9 130	8 830
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 288	36 014
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 424	13 424
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>79 162</b>	<b>74 131</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 838 643	1 135 015
Transaktionskonto	697 780	930 896
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 536 423</b>	<b>2 065 911</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	9 117 531	9 402 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-284 596	-284 596
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 832 935</b>	<b>9 117 531</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-06-30	3 498 896,00	0,00	100 000,00	3 398 896,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2023-01-30	1 833 330,00	0,00	66 668,00	1 766 662,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-12-30	2 805 676,00	0,00	80 000,00	2 725 676,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2024-09-01	1 264 225,00	0,00	37 928,00	1 226 297,00
<b>Summa</b>			<b>9 402 127,00</b>	<b>0,00</b>	<b>284 596,00</b>	<b>9 117 531,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 254 692 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021-2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	53 133	60 521
Ej reskontraförda leverantörsskulder	230	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>53 363</b>	<b>60 521</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	83	83
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 070	7 070
Upplupna räntekostnader	11 464	11 987
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 750	0
Upplupna elkostnader	3 541	2 728
Upplupna värmekostnader	9 072	9 276
Upplupna kostnader för renhållning	6 037	5 944
Upplupna revisionsarvoden	2 500	2 500
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 499	230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 786	156 396
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>264 719</b>	<b>218 381</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	10 600 000	17 600 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

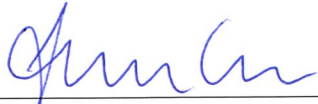
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

*Lee*

Styrelsens underskrifter

Gävle 2021-11-11

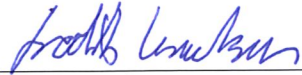
Ort och datum



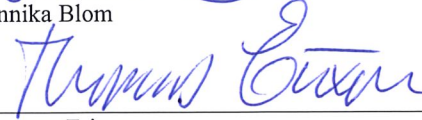
Sanna Gens



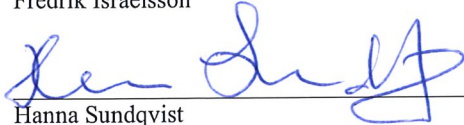
Annika Blom



Fredrik Israelsson



Thomas Erixon



Hanna Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 dec 2021

KPMG AB



Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



Fredrik Hellman  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus 23, org. nr 716413-4608

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus 23 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 2019-08-01—2020-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 januari 2021 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Gävlehus 23 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Falun den 16 december 2021

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

Fredrik Hellman  
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 obegränsad tid. 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

## **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 skuldyngd 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



---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

