

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Gävlehus nr 37
Org nr: 716413-5720



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - Första beslut om antagande av nya stadgar enligt bilaga. Skillnaderna mellan nuvarande och de nya stadgarna se bilagd jämförelse
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RB BRF Gävlehus nr 37 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 37
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-18. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är positivt och bättre än föregående år. Framst p.g.a. lägre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Även räntekostnaderna har ökat dubbelt så mycket.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 832 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sättra 170:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 28 lägenheter uppförda med tillhörande garage samt en samlingslokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Åkerbärsvägen 3-59 i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	9
5 rum och kök	19

Total tomtarea	19 611 m ²
Total bostadsarea	3 412 m ²

Årets taxeringsvärde	39 486 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 486 000 kr



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 49 tkr och planerat underhåll för 13 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 980 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 287 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 878 tkr (257 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning kvarterslokal	2009	
Fasadmålning bostäder	2012	
Byte entrédörrar	2014	
Byte av vindskivor	2014	
Dörrbyten	2015	
Kvarterslokalen	2015	
Bokningssystem Tvättstuga, bastu och lokal	2015	
Förrådsdörrar och Garageportar	2015	
Lekplats	2015	
Byte av Vattenmätare	2015	
Altandörrar	2017	
Målning av förrådsdörrar	2017-2018	
Ventilationsgaller i garage	2017-2018	
Byte ventiler	2019-2020	
Underhåll tak	2019-2020	
Stamspolning	2019-2020	
Målning fasad	2019-2020	
Kanalfläkt	2022-2023	
Byte fläkt kvarterslokal	2022-2023	
Byte elcentral	2022-2023	
Radiator ventiler	2022-2023	
Rensning av kanalsystem	2022-2023	
Målning huskropp utvändigt	2022-2023	
Byte av jordfelsbrytare i garage	2022-2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av fönster	12 753

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Rosenberg	Ledamot	2024
Anette Hällqvist Larsson	Ordförande	2024 från sep 2023
Håkan Rönngren	Ordförande	Avgått i sep 2023
Patrik Eriksson	Ledamot	2023
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Göran Ek	Suppleant	2023
Leif Grahm	Suppleant	2023
Patrik Krih	Suppleant	2023
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Harry Hietanen	Förtroendevald revisor	2023
Fredrik Larsson	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Jobs	2023
Yvonne Thunberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2023-09-01.

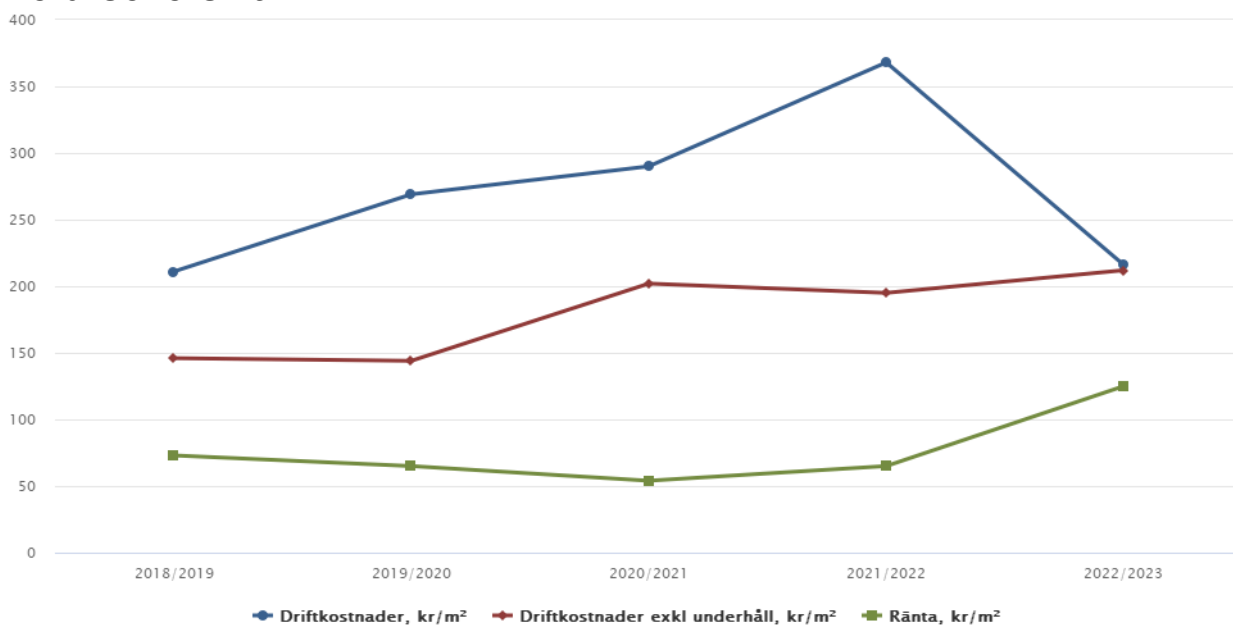
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 202	2 202	2 202	2 202	2 202
Resultat efter finansiella poster	477	219	530	575	735
Årets resultat	477	219	530	575	735
Resultat exklusive avskrivningar	832	572	881	926	1 096
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-46	-200	166	191	365
Avsättning till underhållsfond kr/m²	257	226	210	215	214
Balansomslutning	22 939	23 026	23 505	23 910	24 198
Soliditet %	37	34	33	30	27
Likviditet % exkl. låneomförhandling	266	194	419		
Likviditet % ink. låneomförhandling	8	6	28	96	94
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	646	646	646	646	646
Driftkostnader, kr/m²	218	368	290	269	211
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	214	195	202	144	146
Ränta, kr/m²	125	65	54	65	73
Skuldkvot %	6,39	6,62	7,04	7,44	7,86

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 111 992	2 604 593	2 003 605	218 782
Disposition enl. årsstämmobeslut			218 782	-218 782
Reservering underhållsfond		878 000	-878 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 753	12 753	
Årets resultat				477 364
Vid årets slut	3 111 992	3 469 840	1 357 140	477 364

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 222 387
Årets resultat	477 364
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-878 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 753
Summa	1 834 503

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	1 834 503

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 202 456	2 202 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 723	6 191
Summa rörelseintäkter		2 212 179	2 208 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-742 519	-1 254 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 529	-105 917
Personalkostnader	Not 6	-76 292	-61 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-354 557	-352 760
Summa rörelsekostnader		-1 316 896	-1 774 960
Rörelseresultat		895 283	433 687
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	840	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 269	1 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-425 029	-220 888
Summa finansiella poster		-417 920	-214 905
Resultat efter finansiella poster		477 364	218 782
Årets resultat		477 364	218 782



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 433 588	21 761 549
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	278 514	305 109
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	18 750
Summa materiella anläggningstillgångar		21 712 101	22 085 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		21 754 101	22 127 408
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	3 354	3 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	71 627	35 901
Summa kortfristiga fordringar		74 981	39 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 110 066	857 266
Summa kassa och bank		1 110 066	857 266
Summa omsättningstillgångar		1 185 048	896 456
Summa tillgångar		22 939 149	23 023 864



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 111 992	3 111 992	
Fond för yttre underhåll	3 469 840	2 604 593	
Summa bundet eget kapital	6 581 832	5 716 585	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 357 140	2 003 605	
Årets resultat	477 364	218 782	
Summa fritt eget kapital	1 834 503	2 222 387	
Summa eget kapital	8 416 334	7 938 972	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 125 315	14 623 315
Leverantörsskulder	Not 19	30 951	22 941
Skatteskulder	Not 20	32 099	22 334
Övriga skulder	Not 21	714	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	333 734	415 588
Summa kortfristiga skulder	14 522 813	15 084 892	
Summa eget kapital och skulder	22 939 149	23 023 864	



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	100
Taksäkerhet	Linjär	15
Åkgräsklippare	Linjär	15
Fastighetsförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 202 456	2 202 456
Summa nettoomsättning	2 202 456	2 202 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga ersättningar	3 382	6 195
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	6 346	0
Summa övriga rörelseintäkter	9 723	6 191

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-12 753	-591 192
Reparationer	-67 463	-42 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 571	-248 472
Försäkringspremier	-83 121	-76 867
Kabel- och digital-TV	-39 349	-36 477
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 000
Obligatoriska besiktningar	-45 625	-14 557
Snö- och halkbekämpning	-75 523	-73 022
Förbrukningsinventarier	-7 364	-16 644
Fordons- och maskinkostnader	-1 674	-747
Vatten	-97 740	-94 653
Fastighetsel	-36 200	-37 578
Uppvärmning	-18 121	-9 745
Inre och yttre skötsel	-4 315	-13 738
Summa driftskostnader	-742 519	-1 254 878



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-96 052	-67 525
IT-kostnader	-6 131	-9 347
Arvode, yrkesrevisorer	-10 938	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-19 546	-2 481
Kreditupplysningar	0	-635
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 381	-5 005
Kontorsmateriel	-2 989	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-2 100
Bankkostnader	-2 392	-2 525
Övriga externa kostnader	0	-7 050
Summa övriga externa kostnader	-143 529	-105 917

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-45 641	-33 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-14 000
Sociala kostnader	-16 652	-14 006
Summa personalkostnader	-76 292	-61 406

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-305 462	-305 462
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 500	-22 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 594	-1 797
Avskrivning Installationer	-23 001	-23 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-354 557	-352 760

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	840	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	840	4 032



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	98	4
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 171	1 947
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 269	1 952

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-425 029	-220 888
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-425 029	-220 888

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 095 214	29 095 214
Mark	1 064 000	1 064 000
Tillkommande utgifter	450 000	450 000
	30 609 214	30 609 214
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 609 214	30 609 214

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 622 665	-8 317 203
Tillkommande utgifter	-225 000	-202 500
	-8 847 665	-8 519 703

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-305 462	-305 462
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 500	-22 500
	-327 962	-327 962

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 175 627	-8 847 665
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	20 167 088	20 472 549
Mark	1 064 000	1 064 000
Tillkommande utgifter	202 500	225 000

Taxeringsvärden

Småhus	39 486 000	39 486 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	39 486 000	39 486 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 566 000</i>	<i>28 566 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 920 000</i>	<i>10 920 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 290	59 380
Installationer	490 966	490 966
	604 256	550 346
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	53 910
Installationer	0	
	0	53 910
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	604 256	604 256
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 177	-59 380
Installationer	-237 971	-214 969
	-299 148	-274 349
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 594	-1 797
Installationer	-23 001	-23 001
	-26 595	-24 798
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 771	-61 177
Installationer	-260 972	-237 971
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-325 743	-299 148
Restvärde enligt plan vid årets slut	278 513	305 108
Varav		
Inventarier och verktyg	48 519	52 113
Installationer	229 994	252 995

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets slut	0	18 750

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	3 354	3 289
Summa övriga fordringar	3 354	3 289

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 817	1 519
Förutbetalda försäkringspremier	28 739	25 642
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 684	5 671
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 387	3 069
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 627	35 901

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	189 290	486 235
Transaktionskonto	920 777	371 031
Summa kassa och bank	1 110 066	857 266



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	14 125 315	14 623 315
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 125 315	-14 623 315
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,15%	2023-11-10	2 803 443,00	0,00	426 000,00	2 377 443,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-03-01	3 478 216,00	0,00	24 000,00	3 454 216,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-03-01	4 109 256,00	0,00	24 000,00	4 085 256,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2024-03-01	4 232 400,00	0,00	24 000,00	4 208 400,00
Summa			14 623 315,00	0,00	498 000,00	14 125 315,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 14 125 315 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.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	30 951	17 851
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	5 090
Summa leverantörsskulder	30 951	22 941

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	32 099	22 334
Summa skatteskulder	32 099	22 334

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	714	714
Summa övriga skulder	714	714



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 994	11 123
Upplupna räntekostnader	97 619	27 617
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	153 250
Upplupna elkostnader	2 388	4 049
Upplupna värmekostnader	653	611
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	26 625	33 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 356	183 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 734	415 588

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	28 334 000	28 334 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.



Styrelsens underskrifter

Gävle dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Michael Rosenberg

Anette Hållqvist Larsson

Hanna Sundqvist

Patrik Eriksson

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

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Harry Hietanen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503675769

Dokument

Årsredovisning Gävlehus 37 2022-2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-10-30 09:05:40 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2023-11-03 09:17:23 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Anette Hållkvist Larsson (AHL)
anethe69@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anette Ewy Larsson"
Signerade 2023-10-30 16:38:57 CET (+0100)

Michael Rosenberg (MR)
larsmichaelrosenberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL ROSENBERG"
Signerade 2023-10-30 09:17:48 CET (+0100)

Patrik Eriksson (PE)
patrik15eriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Olof Eriksson"
Signerade 2023-11-01 10:40:37 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna-Marie Sundqvist"
Signerade 2023-10-30 09:37:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503675769

Harry Hietanen (HH)
harry.hietanen@lm.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARRY HIETANEN"
Signerade 2023-11-02 16:08:37 CET (+0100)*

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB
tomas.ericson@borev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2023-11-03 09:17:23 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 37, org.nr 716413-5720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 37 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 utfört 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.

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 Bostadsrättsföreningen Gävlehus nr 37 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Harry Hietanen
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.11.2023 20:40

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 03.11.2023 09:21

DOCUMENT ID:

BylWspXG7T

ENVELOPE ID:

B1gls67M7p-BylWspXG7T

DOCUMENT NAME:

Brf GH 37 - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	03.11.2023 09:25 03.11.2023 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231
HARRY HIETANEN harry.hietanen@lm.se	Signed Authenticated	06.11.2023 20:40 06.11.2023 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/15) IP: 185.176.247.168

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

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 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, fastighetservice 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.

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 22 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.

RB BRF Gävlehus nr 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Gävlehus nr 37 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

