

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Gävlehus nr 40
Org nr: 716458-5635

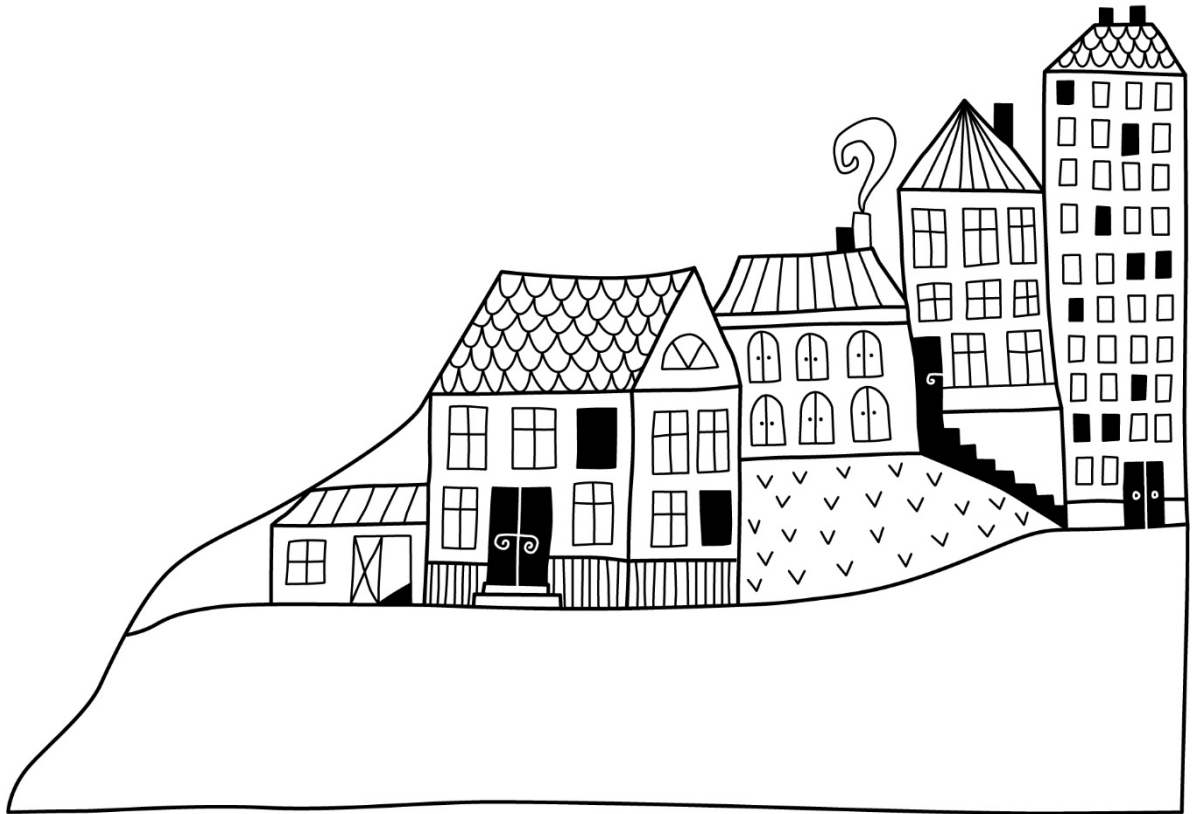


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 40 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 374 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 077 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under året haft högre kostnader för takunderhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 402% till 444%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sättra 173:2 i Gävle kommun. På fastigheten finns byggnader med 69 lägenheter samt en samlingslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Adressen är Primulavägen i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	26
4 rum och kök	29
5 rum och kök	5

Total tomtarea	36 921 m ²
Total bostadsarea	6 699 m ²

Årets taxeringsvärde	79 760 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 760 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Brf Gävlehus 40 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 andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 3400 kronor i återbäring samt 2080 kronor i utdelning.

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 89 tkr och planerat underhåll för 705 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m².

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022-09-30 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1307 tkr per år som motsvarar en kostnad på 195 kr/år/m². Den genomsnittliga kostnaden på en 30-årsperiod visar 1484 tkr per år och med hänsyn taget till nuvarande fondbehållning är den rekommenderade avsättningen 1400 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1400 tkr i enlighet med budget för 2023 som motsvarar rekommendationen i underhållsplanen från 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmepumpar	2017
Stolpbelysning	2017
Snörasskydd	2017
Lekplats	2017
Radiatorer	2018
Takrengöring	2018
Lekplats	2018
Låssystem	2019
Takrengöring	2019
Ytterbelysning	2019
Portöppnare	2019
Dörrar förråd	2020
Målning	2020
Belysningsstolpar	2020
Underhållsspolning	2021
Takunderhåll	2021
Byte ventiler	2021
Lekplats	2021
Utbyte av kompressor samt utbyte av golvbrunn	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takunderhåll	606 310
Byte av panel på förråd och garage	85 795

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Sjögren	Ordförande	2025
Cecilia Wendleman	Sekreterare	2025
Åsa Holmgren	Ledamot	2025
Lars-Erik Nyström	Ledamot	2024
Monica Algotsson	Ledamot	2024
Inga-Lena Johansson	Ledamot	2024
Matilda Mattsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gull-Britt Holmberg	Suppleant	2024
Gustav Willén Nordgren	Suppleant	2024
Tobias Hieta	Suppleant	2025
Hanna Skytt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Viktor Ålin	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Josefsson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja att årsavgiften med 5% from januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 392	5 310	5 309	5 309	5 140
Resultat efter finansiella poster*	374	1 405	1 335	877	854
Soliditet %*	45	45	38	36	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	793	793	793	785
Energikostnad kr/kvm*	145	135	131	122	119
Sparande kr/kvm*	266	318	333	374	349
Skuldsättning kr/kvm*	4 374	4 425	5 535	5 604	5 700
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 374	4 425	5 535	5 604	5 700
Räntekänslighet %*	5,4	5,6	7,0	7,1	7,3

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 259 992	0	0	3 424 207	12 735 968	1 404 937
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 404 937	-1 404 937
Reservering underhållsfond				1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-705 379	705 379	
Årets resultat						373 557
Vid årets slut	7 259 992	0	0	4 118 828	13 446 284	373 557

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	14 140 905
Årets resultat	373 557
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	705 379
Summa	13 819 841

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

13 819 841

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 392 205	5 310 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 862	16 206
Summa rörelseintäkter		5 431 067	5 326 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 470 054	-2 380 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 524	-366 384
Personalkostnader	Not 6	-268 482	-215 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-703 221	-699 606
Summa rörelsekostnader		-4 896 282	-3 662 448
Rörelseresultat		534 785	1 664 215
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 080	9 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 740	43 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-282 049	-312 438
Summa finansiella poster		-161 229	-259 278
Resultat efter finansiella poster		373 557	1 404 937
Årets resultat		373 557	1 404 937

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 452 113	50 125 027
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	216 769	247 076
Summa materiella anläggningstillgångar		49 668 882	50 372 103
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		49 772 882	50 476 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	4 913	26 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	312 355	259 287
Summa kortfristiga fordringar		317 268	286 267
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 343 510	4 575 628
Summa kassa och bank		5 343 510	4 575 628
Summa omsättningstillgångar		5 660 778	4 861 895
Summa tillgångar		55 433 660	55 337 999

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 259 992	7 259 992	
Fond för yttre underhåll	4 118 828	3 424 207	
Summa bundet eget kapital	11 378 820	10 684 199	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	13 446 284	12 735 968	
Årets resultat	373 557	1 404 937	
Summa fritt eget kapital	13 819 841	14 140 905	
Summa eget kapital	25 198 660	24 825 104	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 958 791	29 301 983
Summa långfristiga skulder		28 958 791	29 301 983
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	343 192	343 192
Leverantörsskulder	Not 19	132 821	138 063
Skatteskulder	Not 20	21 266	34 009
Övriga skulder	Not 21	68 400	47 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	710 530	648 369
Summa kortfristiga skulder		1 276 209	1 210 912
Summa eget kapital och skulder		55 433 660	55 337 999

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	373 557	1 404 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	703 221	699 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 076 778	2 104 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-31 001	-45 960
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	65 297	-59 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 111 074	1 999 492
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-152 650
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-152 650
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-343 192	-7 433 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-343 192	-7 433 254
Årets kassaflöde	767 882	-5 586 412
Likvidamedel vid årets början	4 575 628	10 162 040
Likvidamedel vid årets slut	5 343 510	4 575 628

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
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättring tak	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 782 300	4 711 896
Bränsleavgifter, bostäder	597 252	597 252
Elavgifter	12 653	1 309
Summa nettoomsättning	5 392 205	5 310 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	7 555	5 130
Övriga ersättningar	15 124	11 076
Erhållna statliga bidrag	16 183	0
Summa övriga rörelseintäkter	38 862	16 206

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-705 379	-22 892
Reparationer	-88 716	-32 506
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-587 183	-546 226
Försäkringspremier	-149 724	-133 559
Kabel- och digital-TV	-156 740	-144 383
Återbäring från Riksbyggen	3 400	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 311	0
Serviceavtal	-1 524	-1 524
Sotning	-180 000	0
Obligatoriska besiktningar	-5 303	0
Snö- och halkbekämpning	-262 942	-288 206
Förbrukningsinventarier	-31 339	-24 037
Fordons- och maskinkostnader	-3 000	-3 470
Vatten	-277 670	-266 476
Fastighetsel	-107 796	-70 579
Uppvärmning	-589 206	-565 189
Sophantering och återvinning	-263 632	-224 582
Förvaltningsarvode drift	-61 989	-60 163
Summa driftskostnader	-3 470 054	-2 380 992

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-371 115	-279 314
IT-kostnader	-2 985	-9 502
Arvode, yrkesrevisorer	-15 563	-15 969
Övriga förvaltningskostnader	-16 330	-27 094
Kreditupplysningar	-3 402	-2 720
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 438	-9 902
Kontorsmateriel	-1 703	-568
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18
Medlems- och föreningsavgifter	-5 175	-5 175
Bankkostnader	-4 113	-2 685
Övriga externa kostnader	-19 700	-13 438
Summa övriga externa kostnader	-454 524	-366 384

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-35 600	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-102 000	-99 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-804
Övriga personalkostnader	-200	0
Sociala kostnader	-60 682	-43 663
Summa personalkostnader	-268 482	-215 468

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-648 928	-648 928
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 986	-23 986
Avskrivning Installationer	-30 307	-26 692
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-703 221	-699 606

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 080	9 984
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 080	9 984

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 090	42 956
Ränteintäkter från likviditetsplacering	115 921	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	188
Övriga ränteintäkter	706	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 740	43 176

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-282 049	-312 438
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-282 049	-312 438

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 730 543	64 730 543
Mark	4 623 000	4 623 000
Tillkommande utgifter	483 719	483 719
Markanläggning	52 054	52 054
	69 889 316	69 889 316
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 889 316	69 889 316

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	- 19 536 318	-18 887 391
Tillkommande utgifter	-175 916	-151 931
Markanläggningar	-52 054	-52 054
	-19 764 288	-19 091 375

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-648 928	-648 928
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 986	-23 986
	-672 914	-672 914

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut

	-20 437 202	-19 764 289
	49 452 114	50 125 028

Varav

Byggnader	44 545 297	45 194 225
Mark	4 623 000	4 623 000
Tillkommande utgifter	283 817	307 803

Taxeringsvärden

Småhus	79 760 000	79 760 000
Totalt taxeringsvärde	79 760 000	79 760 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 506 000</i>	<i>54 506 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 254 000</i>	<i>25 254 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	279 202	279 202
Installationer	360 200	207 550
	639 402	486 752
Årets anskaffningar		
Installationer	0	152 650
	0	152 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	639 402	639 402

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-279 202	-279 202
Installationer	-113 124	-86 432
	-392 326	-365 634

Årets avskrivningar

Installationer	-30 307	-26 692
	-30 307	-26 692

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-279 202	-279 202
Installationer	-143 431	-113 124
	-422 633	-392 326

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	216 769	247 076
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer	216 769	247 076
----------------	---------	---------

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	104 000	104 000
Summa andra långfristiga fordringar	104 000	104 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 913	26 980
Summa övriga fordringar	4 913	26 980

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	92 722	0
Förutbetalda försäkringspremier	178 633	149 724
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	70 014
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 619	39 169
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381	381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 355	259 287

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 492 069	3 268 939
Transaktionskonto	851 441	1 306 689
Summa kassa och bank	5 343 510	4 575 628

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 301 983	29 645 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-343 192	-343 192
Långfristig skuld vid årets slut	28 958 791	29 301 983

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,01%	2023-12-21	9 950 000,00	-9 950 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,69%	2024-03-28	0,00	9 950 000,00	0,00	9 950 000,00
SWEDBANK	1,01%	2024-09-25	9 695 175,00	0,00	343 192,00	9 351 983,00
SWEDBANK	0,86%	2026-09-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			29 645 175,00	0,00	343 192,00	29 301 983,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	130 190	132 655
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 631	5 408
Summa leverantörsskulder	132 821	138 063

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	21 266	34 009
Summa skatteskulder	21 266	34 009

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-30	0
Skuld sociala avgifter och skatter	68 430	47 279
Summa övriga skulder	68 400	47 279

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	55 309	45 433
Upplupna driftskostnader	94 232	68 450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 938
Upplupna elkostnader	14 103	9 886
Upplupna vattenavgifter	26 309	21 348
Upplupna värmekostnader	86 086	79 456
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	434 491	420 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 530	648 369

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	59 828 000	59 828 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Niklas Sjögren

Cecilia Wendleman

Lars-Erik Nyström

Monica Algotsson

Inga-Lena Johansson

Åsa Holmgren

Matilda Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Karin Bäckström
Auktoriserad revisor

Viktor Ålin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514834504

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-04-10 08:23:03 CEST (+0200) av Matilda

Mattsson (MM1)

Färdigställt 2024-04-12 18:23:24 CEST (+0200)

Signerare

Matilda Mattsson (MM1)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerade 2024-04-10 08:23:04 CEST (+0200)

Niklas Sjögren (NS)

niklas.sjogren@billerud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NIKLAS SJÖGREN"

Signerade 2024-04-10 10:56:34 CEST (+0200)

Cecilia Wendleman (CW)

cissimiss@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Cecilia Wendleman"

Signerade 2024-04-10 19:59:58 CEST (+0200)

Inga-Lena Johansson (IJ)

ingalenajohansson58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGA-LENA JOHANSSON"

Signerade 2024-04-10 20:09:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514834504

Lars-Erik Nyström (LN)
larsa81@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-ERIK NYSTRÖM"
Signerade 2024-04-12 08:50:47 CEST (+0200)

Monica Algotsson (MA)
algotssonmonica@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA SANDIN ALGOTSSON"
Signerade 2024-04-12 08:52:58 CEST (+0200)

Åsa Holmgren (ÅH)
samasa@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
HOLMGREN"
Signerade 2024-04-10 08:36:42 CEST (+0200)

Matilda Mattsson (MM2)
matilda.mattsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATILDA MATTSSON"
Signerade 2024-04-10 08:33:11 CEST (+0200)

Viktor Alin (VA)
viktor.alin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR ÅLIN"
Signerade 2024-04-12 18:23:24 CEST (+0200)

Karin Bäckström (KB)
karin.backstrom@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN BÄCKSTRÖM"
Signerade 2024-04-12 09:10:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514834504

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 Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40

Org.nr. 716458 - 5635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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.

Styrelsen 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 utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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. 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40s 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 nr 40 för år 2023 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 40 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Gävle, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Karin Bäckström
Auktoriserad revisor

Viktor Ålin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514836186

Dokument

Revisionsberättelse 2023-01-01--2023-12-31
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2024-04-10 08:31:31 CEST (+0200) av Matilda
Mattsson (MM)
Färdigställt 2024-04-15 11:11:18 CEST (+0200)

Signerare

Matilda Mattsson (MM)
Riksbyggen
matilda.mattsson@riksbyggen.se
Signerade 2024-04-10 08:31:32 CEST (+0200)

Karin Bäckström (KB)
Karin.Backstrom@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN BÄCKSTRÖM"
Signerade 2024-04-12 09:11:30 CEST (+0200)

Viktor Alin (VA)
viktor.alin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR ÅLIN"
Signerade 2024-04-15 11:11:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514836186

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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

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.

RBF Gävlehus nr 40

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Gävlehus nr 40 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

