

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB Brf Gävlehus nr 20  
Org nr: 716413-4251



## Medlemsvinst

RB Brf Gävlehus nr 20 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.

Det här året uppgick beloppet till 3 300 kronor i återbäring samt 2 940 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 20 får  
härmed avge 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.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat - 5 445 853 kr, föreningen har under året gjort klart sitt stora projekt med fönsterbyten. Snö och halkbekämpningskostanderna har ökat under året. Elkostanderna har minskat men sophämtning och vattenkostanden har ökat. Under räkenskapsåret har 1 lån villkorsändrats.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 33%.

I resultatet ingår avskrivningar med 497 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 943 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björsjö 27:1 och Björsjö 28:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 27 byggnader med 98 radhuslägenheter, 1 kvartershus och 9 garagebyggnader uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Hövdingavägen i Gävle.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	23
3 rum och kök	46
4 rum och kök	29

Total tomtarea	36 578 m <sup>2</sup>
Total bostadsareal	8 408 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	95 687 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 687 000 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 433 tkr och planerat underhåll för 7 273 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 114 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 251 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 812 tkr (216 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av garageportar	2015
Byte av golvbrunnar	2015-2016
Byte av vindskivor	2016
Byte av vattenventiler	2016
Markytor	2016
Målning av fastigheterna	2017-2018
Stampolning	2017
Temperaturmätare	2017
Byte panel	2017-2018
Golvbrunn	2021
Tak, fasad och VVS	2021
Ventilation	2022
Fiber	2022
Fönsterbyte	2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Låsbyte	152 388
VVS renovering	56 000
Fönsterbyte, fortsättning	7 065 000



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Godin	Ordförande	2024
Roger Andersson	Sekreterare	2023
Marianne Frostesjö	Vice ordförande	2024
Lena Hollsten	Ledamot	2023
Anna Lena Godin	Ledamot	2023
Greger Berglund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Pettersson	Suppleant	2024
Johanna Färdigh	Suppleant	2023
Tobias Schröder	Suppleant	2024
Marie-Louise Larsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Tomas Ericson BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor
Anders Forsell	Förtroendevald revisor

### Valberedning

Lars Svedberg  
Agnes Ölund-Forsling

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift för 2023/2024 med 10,5% totalt. Man har valt att delad upp i 3 höjningar 1:a den 1/10 2023 den 2:a den 1/1 2024 och den 3:e 1/5 2024.

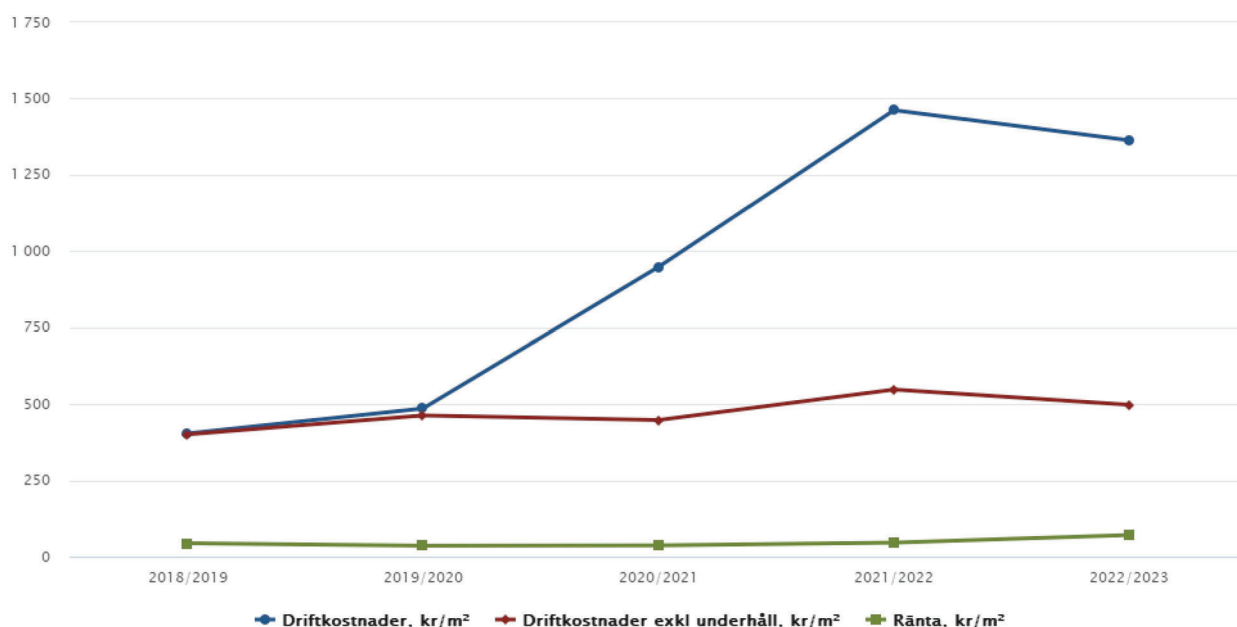
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 250	6 615	6 409	6 278	6 082
Resultat efter finansiella poster	-5 446	-6 701	-2 441	991	1 237
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	216	241	214	169	172
Balansomslutning	30 741	40 091	31 799	32 018	31 643
Likviditet % inkl. låneomförhandling	33	63	222	287	190
Likviditet % exkl. låneomförhandling	357	243			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	775	730	696	683	663
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 363	1 462	948	486	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	498	548	448	463	401
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	71	46	37	36	44
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 268	4 329	2 948	2 694	2 763



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 293 571	0	4 443 842	-6 701 446
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 701 446	6 701 446
Reservering underhållsfond		1 812 000	-1 812 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 812 000	1 812 000	
Årets resultat				-5 445 853
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 293 571</b>	<b>0</b>	<b>-2 257 604</b>	<b>-5 445 853</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 257 604
Årets resultat	-5 445 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 812 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 812 000
<b>Summa</b>	<b>-7 703 457</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 703 457**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 250 244	6 615 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 111	632 632
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 601 355</b>	<b>7 248 036</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 470 166	-12 294 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 091	-424 294
Personalkostnader	Not 6	-146 785	-273 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-496 597	-598 089
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 491 639</b>	<b>-13 590 571</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 890 284</b>	<b>-6 342 535</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 940	14 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 043	11 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-596 552	-384 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-555 569</b>	<b>-358 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 445 853</b>	<b>-6 701 446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 445 853</b>	<b>-6 701 446</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	25 960 658	26 293 274
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	903 947	1 067 928
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 864 604</b>	<b>27 361 201</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	147 000	147 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 000</b>	<b>147 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 011 604</b>	<b>27 508 201</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-378	31
Övriga fordringar	Not 15	6 014	2 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	140 741	128 158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 377</b>	<b>130 870</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 582 980	12 452 172
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 582 980</b>	<b>12 452 172</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 729 357</b>	<b>12 583 041</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 740 961</b>	<b>40 091 243</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 293 571	1 293 571	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 293 571</b>	<b>1 293 571</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 257 604	4 443 842	
Årets resultat	-5 445 853	-6 701 446	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 703 457</b>	<b>-2 257 604</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-6 409 886</b>	<b>-964 033</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 840 848	28 375 098
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 840 848</b>	<b>28 375 098</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 043 250	8 021 000
Leverantörsskulder	Not 19	144 519	3 337 859
Skatteskulder	Not 20	0	244 470
Övriga skulder	Not 21	123 227	223 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	999 004	853 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 309 999</b>	<b>12 680 177</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 740 961</b>	<b>40 091 243</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15
Markanläggningar är fullt avskrivna	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 515 667	6 141 926
Hyror, bostäder	24 585	15 200
Rabatter	-384	-384
Vattenavgifter	213 800	201 659
Elavgifter	496 576	257 003
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 250 244</b>	<b>6 615 404</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	254 800	352 800
Övriga avgifter	52 920	52 920
Övriga ersättningar, pantavgifter samt överlåtelseavgifter	10 661	26 521
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Övriga rörelseintäkter	660	101 055
Försäkringsersättningar	32 070	99 342
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>351 111</b>	<b>632 632</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll (fönster och dörrbyten 7 065 000kr)	-7 273 388	-7 685 920
Reparationer	-432 889	-855 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-717 653	-717 653
Försäkringspremier	-137 628	-127 231
Kabel- och digital-TV	-109 368	-124 056
Återbäring från Riksbyggen	3 300	5 800
Serviceavtal (Lås & Nyckel & Home Solutions)	-70 687	-115 850
Obligatoriska besiktningar	-47 981	0
Bevakningskostnader	-16 538	0
Snö- och halkbekämpning	-286 857	-237 901
Förbrukningsinventarier	-36 611	-25 787
Vatten	-323 096	-282 078
Fastighetsel	-697 992	-815 231
Uppvärmning	-964 449	-959 140
Sophantering och återvinning	-333 814	-315 844
Förvaltningsarvode drift	-24 515	-37 863
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 470 166</b>	<b>-12 294 725</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-253 351	-295 244
IT-kostnader	-2 046	-3 540
Arvode, yrkesrevisorer	-14 875	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 161	-18 018
Kreditupplysningar	-3 411	-320
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 758	-22 712
Kontorsmateriel	-24 111	0
Telefon och porto	-24 526	-19 105
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Bankkostnader	-2 969	-6 575
Övriga externa kostnader	-22 534	-39 556
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-378 091</b>	<b>-424 294</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-12 320
Styrelsearvoden (enligt förra stämmobeslutet)	-105 000	-195 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-30 000
Sociala kostnader	-34 285	-36 143
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-146 785</b>	<b>-273 463</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-332 616	-332 616
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 439	-11 439
Avskrivning Installationer	-152 542	-254 034
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-496 597</b>	<b>-598 089</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 940	14 112
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 940</b>	<b>14 112</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bank	30 418	11 434
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	178
Övriga ränteintäkter	7 502	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>38 043</b>	<b>11 612</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-594 204	-384 635
Övriga räntekostnader	-2 348	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-596 552</b>	<b>-384 635</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 007 637	42 007 637
Mark	2 450 000	2 450 000
Markanläggning	632 555	632 555
	<b>45 090 192</b>	<b>45 090 192</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>45 090 192</b>	<b>45 090 192</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-18 164 363	-17 831 748
Markanläggningar	-632 555	-632 555
	<b>-18 796 918</b>	<b>-18 464 303</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-332 616	-332 616
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-332 616</b>	<b>-332 616</b>

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

Byggnader	23 510 658	23 843 274
Mark	2 450 000	2 450 000



## Taxeringsvärden

Småhus	95 687 000	95 687 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>95 687 000</b>	<b>95 687 000</b>
varav byggnader	59 721 000	59 721 000
varav mark	35 966 000	35 966 000

Under räkenskapsåret 2018-2019 har en ny bedömning av nyttjandeperioden gjorts för föreningens byggnader. Styrelsen har beslutat att nyttjandeperioden uppskattas till 120 år, tidigare livslängd beräknads till 55 år.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	917 405	917 405
Installationer	3 460 048	3 460 048
	<b>4 377 453</b>	<b>4 377 453</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 377 453</b>	<b>4 377 453</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-902 154	-890 715
Installationer	-2 407 372	-2 153 337
	<b>-3 309 526</b>	<b>3 044 052</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-11 439	-11 439
Installationer	-152 542	-254 034
	<b>-163 981</b>	<b>-265 473</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-913 592	-902 154
Installationer	-2 559 914	-2 407 372
	<b>-3 473 506</b>	<b>-3 309 526</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**903 946**      **1 067 928**

### Varav

Inventarier och verktyg	3 812	15 251
Installationer	900 134	1 052 677

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	147 000	147 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>147 000</b>	<b>147 000</b>





**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-378	31
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-378</b>	<b>31</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	5 964	0
Skattekonto	50	2 681
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 014</b>	<b>2 681</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 442	9 679
Förutbetalda försäkringspremier	47 595	42 437
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 736	36 638
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 125	8 210
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 843	31 193
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>140 741</b>	<b>128 158</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 787	2 214
Bankmedel	379 882	9 754 478
Företagskonto	5 444	2 970
Transaktionskonto	3 194 866	2 692 510
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 582 980</b>	<b>12 452 172</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	35 884 098	36 396 098
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 000	-8 021 000
Nästa års omförhandling till kreditinstitut	-9 656 250	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 840 848</b>	<b>28 375 098</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,92%	2023-09-25	7 356 250,00	0,00	75 000,00	7 281 250,00
SWEDBANK	0,95%	2024-01-25	2 425 000,00	0,00	50 000,00	2 375 000,00
SWEDBANK	1,13%	2025-09-25	6 838 848,00	0,00	75 000,00	6 763 848,00
STADSHYPOTEK	2,34%	2027-06-01	12 000 000,00	0,00	120 000,00	11 880 000,00
SWEDBANK	4,23%	2027-08-25	7 776 000,00	0,00	192 000,00	7 584 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 396 098,00</b>	<b>0,00</b>	<b>512 000,00</b>	<b>35 884 098,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 000 kr och omförhandla 2 st lån på totalt 9 656 250 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 840 848 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	139 079	3 331 121
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 440	6 738
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>144 519</b>	<b>3 337 859</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	0	244 470
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>244 470</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	130 057	145 987
Skuld för moms	-6 830	18 285
Skuld sociala avgifter och skatter	0	59 403
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>123 227</b>	<b>223 675</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 136	0
Upplupna räntekostnader	98 846	118 398
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	72 299	0
Upplupna elkostnader	40 979	96 927
Upplupna vattenavgifter	24 646	0
Upplupna värmekostnader	34 754	34 374
Upplupna kostnader för renhållning	20 266	19 133
Upplupna styrelsearvoden	80 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 188	3 418
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	598 890	580 923
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>999 004</b>	<b>853 174</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	39 645 226	39 645 226

Föreningen har inte identifierat några eventuella förpliktelser

**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

\_\_\_\_\_  
Thomas Godin

\_\_\_\_\_  
Roger Andersson

\_\_\_\_\_  
Marianne Frostesjö

\_\_\_\_\_  
Anna Lena Godin

\_\_\_\_\_  
Lena Hollsten

\_\_\_\_\_  
Greger Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av våra elektroniska signaturer.

Borev revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Anders Forsell  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557508640782

## Dokument

Årsredovisning GH 20  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-01-16 11:10:15 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)  
Färdigställt 2024-01-16 15:15:02 CET (+0100)

## Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)  
Riksbyggen  
marie-louise.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

Anna Lena Godin (ALG)  
annalenagodin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA LENA GODIN"  
Signerade 2024-01-16 14:18:58 CET (+0100)

Lena Hollsten (LH)  
lena.hollsten49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA HOLLSTEN"  
Signerade 2024-01-16 13:06:38 CET (+0100)

Marianne Frostesjö (MF)  
mfrostesjo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGRID MARIANNE FROSTESJÖ"  
Signerade 2024-01-16 12:10:21 CET (+0100)

Roger Andersson (RA)  
sek.gavlehus20@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROGER ANDERSSON"  
Signerade 2024-01-16 13:46:31 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508640782

Thomas Godin (TG)  
*thomasgodin58@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER THOMAS GODIN"*  
*Signerade 2024-01-16 14:17:53 CET (+0100)*

Anders Forsell (AF)  
*anders.forsell2021@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Forsell"*  
*Signerade 2024-01-16 12:06:42 CET (+0100)*

Tomas Ericson (TE)  
*tomas.ericson@borev.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"*  
*Signerade 2024-01-16 15:15:02 CET (+0100)*

Greger Berglund (GB)  
*Greger.Berglund@riksbyggen.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Greger Berglund"*  
*Signerade 2024-01-16 15:07:49 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 Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 20, org.nr 716413-4251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 20 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 förstäelse 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 20 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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

---

Anders Forsell  
*Förtroendevald revisor*





# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.01.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 16.01.2024 09:58

DOCUMENT ID:

B1oBB6XY6

ENVELOPE ID:

SkcrBTQFp-B1oBB6XY6

DOCUMENT NAME:

Brf Gävlehus nr 20 - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Nils Anders Forsell</b> anders.forsell2021@hotmail.com	Signed Authenticated	16.01.2024 10:21 16.01.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/25) IP: 185.176.247.166
<b>TOMAS ERICSON</b> tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	16.01.2024 15:15 16.01.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* 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 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 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 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Gävlehus nr 20 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

