

# Årsredovisning

RBF Gävlehus nr 18  
Org nr: 716413-4079

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gävlehus nr 18 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Årets resultat är + 675 tkr. Här ingår avskrivningar med 861 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 536 tkr. Detta trots att föreningen påverkats negativt av både ökade kostnader för räntor, snöröjning, reparationer av vattenskadorna och statuskontroller. Föreningen har även under året investerat i målning av fasader, utbyte av panel och installation av snörasskydd till en total kostnad av 3,1 miljoner. Detta har minskat föreningens likvida medel då några nya lån inte behövt tas. (Se kassaflödesanalys på sid 11) Projektet påverkar dock endast resultaträkningen i form av ökade årliga avskrivningar under 40 år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 70%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 40:1 och 40:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 23 byggnader med 66 lägenheter samt 1 lokal. Fastighetens adress är Pukslagarvägen 21-83, 26-76 och 80-94 i Bomhus Gävle.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	28
4 rum och kök	32

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	68
Antal p-platser	6

Total tomtarea	27 789 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	6 012 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 012 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	68 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 998 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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. Årets återbäring är 2 300 kr och utdelningen är 1 980 kr.

### 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 208 tkr och planerat underhåll (PU) för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 853 tkr/år. Av detta är 906 tkr att betrakta som planerat underhåll (PU) och 947 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 748 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Ventilation garage	2015
Underhållsspolning	2016
Byte vattenmätare	2016
Byte värmepump och kompressor	2016
Målning p-platser	2017
Tak	2018-2019
VVS	2018-2019
Asfaltering	2018
Lekplatser	2018
Byte värmepumpar	2019
Byte värmepumpar	2020
Målning och panelbyte förråd	2020
Rivning asfalt	2020
Underhållsspolning	2021
Fönster- och dörrmålning	2021
Trädfällning och markytor	2021

**Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Fasadmålning och panelbyte	2 830 547 kr

**Övriga nyinvesteringar (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Snörasskydd	269 355 kr

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>
Peter Engström	Ordförande	2025
Fredrik Karlsson	Sekreterare	2025
Anders Lif	Vice ordförande	2025
Maria Stjerngren	Ledamot	2024
Cecilia Sterley	Ledamot	2025
Christer Larsson	Ledamot	2024
Peter Sundgren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kadir Güzel	Suppleant	2024
Pontus Grönberg	Suppleant	2024
Stiv Karlsson	Suppleant	2024
Hanna Skytt	Suppl. Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Agnetha Lind	Förtroendev. revisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 4.

Föreningen har under året investerat i målning och utbyte av panel samt installation av snörasskydd.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 4 % from 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2018-2019
Nettoomsättning*	5 474	5 239	5 217	5 122	6 613
Resultat efter finansiella poster*	675	1 549	564	374	-14 074
Soliditet %*	-18	-19	-24	-26	-26
Likviditet %	70	245	199	196	223
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	870	867	851	1007
Energikostnad kr/kvm*	153	145	144	130	-
Sparande kr/kvm*	255	343	347	387	-
Skuldsättning kr/kvm*	6 085	6 422	6 594	6 757	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 085	6 422	6 594	6 757	-
Räntekänslighet %*	6,7	7,4	7,6	7,9	-

## 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 043 976	10 000	0	1 264 386	-10 218 517	1 548 587
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 548 587	-1 548 587
Reservering underhållsfond				748 000	-748 000	
Årets resultat						675 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 043 976</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>2 012 386</b>	<b>-9 417 930</b>	<b>675 286</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 669 929
Årets resultat	675 286
Årets fondreservering enligt stadgarna	-748 000
<b>Summa</b>	<b>-8 742 643</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 8 742 643

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 474 104	5 238 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 745	29 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 510 849</b>	<b>5 268 016</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 716 649	-2 250 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 340	-206 759
Personalkostnader	Not 6	-102 709	-102 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-860 711	-505 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 904 409</b>	<b>-3 065 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 606 440</b>	<b>2 202 694</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 980	9 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 760	27 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-984 894	-690 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-931 154</b>	<b>-654 106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>675 286</b>	<b>1 548 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>675 286</b>	<b>1 548 587</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	30 484 556	28 245 465
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 484 556</b>	<b>28 245 465</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	99 000	99 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 000</b>	<b>99 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 583 556</b>	<b>28 344 465</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	37 800	910
Övriga fordringar	Not 15	3 382	4 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	37 272	256 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 454</b>	<b>262 250</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 601 506	4 611 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 601 506</b>	<b>4 611 505</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 679 960</b>	<b>4 873 755</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 263 515</b>	<b>33 218 219</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 053 976	1 053 976	
Fond för yttre underhåll	2 012 386	1 264 386	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 066 362</b>	<b>2 318 362</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 417 929	-10 218 517	
Årets resultat	675 286	1 548 587	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 742 643</b>	<b>-8 669 929</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-5 676 281</b>	<b>-6 351 567</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 548 902	37 580 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 548 902</b>	<b>37 580 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 031 492	1 031 492
Leverantörsskulder	Not 19	0	135 495
Skatteskulder	Not 20	0	43 132
Övriga skulder	Not 21	54 916	48 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 304 486	730 548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 390 894</b>	<b>1 989 392</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 263 515</b>	<b>33 218 219</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	675 286	1 548 587
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	860 711	505 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 535 997</b>	<b>2 054 048</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	183 796	-13 789
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	401 502	108 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 121 295</b>	<b>2 148 981</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-3 099 902	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 099 902</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 031 492	-1 031 492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 031 492</b>	<b>-1 031 492</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 010 099</b>	<b>1 117 489</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 611 504</b>	<b>3 494 015</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 601 505</b>	<b>4 611 504</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022 har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivning samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas och när en komponent byts ut, utträngs den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 952 976	4 717 068
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	519 048	519 048
Elavgifter	-3 120	-3 120
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 474 104</b>	<b>5 238 996</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga lokalintäkter	3 100	2 131
Övriga ersättningar	12 834	26 739
Övriga rörelseintäkter	0	150
Försäkringsersättningar	20 811	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>36 745</b>	<b>29 020</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	0	-6 598
Reparationer	-208 000	-87 695
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-517 485	-517 486
Försäkringspremier	-182 241	-162 598
Kabel- och digital-TV	-157 499	-170 865
Återbäring från Riksbyggen	2 300	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 200	-5 538
Obligatoriska besiktningar	0	-2 125
Snö- och halkbekämpning	-260 106	-168 645
Statuskontroll	-214 500	0
Förbrukningsinventarier	-38 359	-46 978
Fordons- och maskinkostnader	-3 183	-1 127
Vatten	-199 412	-171 101
Fastighetsel	-79 240	-78 858
Uppvärmning	-639 493	-619 925
Sophantering och återvinning	-149 810	-157 800
Förvaltningsarvode drift (yttre skötsel)	-66 420	-56 188
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 716 649</b>	<b>-2 250 227</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-146 049	-141 479
IT-kostnader	-4 239	-5 168
Arvode, yrkesrevisorer	-15 994	-13 094
Övriga förvaltningskostnader	-26 801	-10 246
Kreditupplysningar	-3 926	-344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 348	-23 884
Kontorsmateriel	-6 122	-725
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-3 912	-3 420
Övriga externa kostnader	0	-3 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-224 340</b>	<b>-206 759</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-45 800	-51 300
Sammanträdesarvoden	-24 300	-18 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 999	-9 999
Sociala kostnader	-22 610	-22 977
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 709</b>	<b>-102 876</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-860 711	-439 119
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-63 777
Avskrivning Installationer	0	-2 564
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-860 711</b>	<b>-505 460</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 980	9 504
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 980</b>	<b>9 504</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 034	27 053
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	50 726	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	160
Övriga ränteintäkter	0	24
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>51 760</b>	<b>27 237</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-984 642	-690 662
Övriga räntekostnader	-252	-185
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-984 894</b>	<b>-690 847</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	39 220 421	35 129 500
Mark	1 650 000	1 650 000
Standardförbättring	0	4 090 921
Markanläggning	39 606	39 606
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (målning panel + snörasskydd)	3 099 902	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>44 009 929</b>	<b>40 910 027</b>

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

Byggnader	-12 624 956	-8 848 194
Standardförbättring	0	-3 273 867
Markanläggningar	-39 606	-39 606
	<b>-12 664 562</b>	<b>-12 161 667</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-860 711	-439 119
Årets avskrivning standardförbättring	0	-63 777
	<b>-860 711</b>	<b>-502 896</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 525 273</b>	<b>-12 664 563</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 484 556</b>	<b>28 245 465</b>

**Varav**

Byggnader	28 834 556	25 842 187
Mark	1 650 000	1 650 000
Standardförbättring	0	753 278



## Taxeringsvärden

Småhus	68 998 000	68 998 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 998 000</b>	<b>68 998 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 776 000</i>	<i>44 776 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 222 000</i>	<i>24 222 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	249 689	249 689
Installationer	909 931	909 931
	<b>1 159 620</b>	<b>1 159 620</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 159 620</b>	<b>1 159 620</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-909 931	-907 367

#### Årets avskrivningar

Installationer	0	-2 564
----------------	---	--------

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-249 689	-249 689
Installationer	-909 931	-909 931

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------------------	----------	----------

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>99 000</b>	<b>99 000</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	37 800	0
Kundfordringar	0	910
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>37 800</b>	<b>910</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	3 213	0
Skattekonto	169	4 370
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 382</b>	<b>4 370</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	182 241
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 512	35 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	39 359
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	760	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>37 272</b>	<b>256 970</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 032	3 122
Bankmedel (SBAB)	460 461	3 409 735
Transaktionskonto (Swedbank)	1 137 013	1 198 648
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 601 506</b>	<b>4 611 505</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 580 394	38 611 886
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 031 492	-1 031 492
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 548 902</b>	<b>37 580 394</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,49%	2024-05-24	7 440 000,00	0,00	160 000,00	7 280 000,00
SWEDBANK	4,59%	2025-05-23	4 385 196,00	0,00	1 303 160,00	3 082 036,00
SWEDBANK	1,30%	2025-09-25	10 352 505,00	0,00	125 000,00	10 227 505,00
SWEDBANK	4,41%	2026-04-24	3 229 185,00	0,00	103 332,00	3 125 853,00
SWEDBANK	3,84%	2026-06-17	6 800 000,00	0,00	200 000,00	6 600 000,00
SWEDBANK	4,14%	2027-09-24	6 405 000,00	0,00	140 000,00	6 265 000,00
<b>Summa</b>			<b>38 611 886,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 031 492,00</b>	<b>36 580 394,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

### Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	135 495
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>135 495</b>

### Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Debiterad preliminärskatt	0	43 132
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>43 132</b>

### Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 078	6 078
Skuld sociala avgifter och skatter	48 838	42 647
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>54 916</b>	<b>48 725</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	2 199
Upplupna räntekostnader	97 859	78 229
Upplupna driftskostnader	153 174	51 393
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	292 529	7 619
Upplupna elkostnader	20 159	20 000
Upplupna vattenavgifter	19 732	0
Upplupna värmekostnader	161 001	86 312
Upplupna kostnader för renhållning	3 471	776
Upplupna styrelsearvoden	0	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 990	18 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 454	4 886
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	432 117	453 201
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 304 486</b>	<b>730 548</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	42 260 000	42 260 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Gävle 13/5-24

Ort och datum



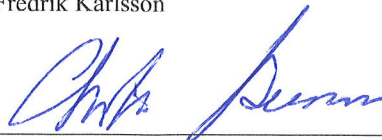
Peter Engström



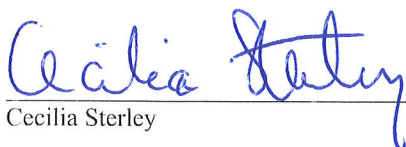
Fredrik Karlsson



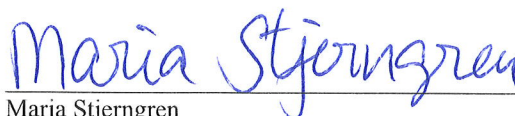
Anders Lif



Christer Larsson



Cecilia Sterley



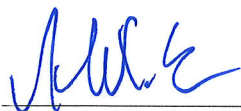
Maria Stjerngren



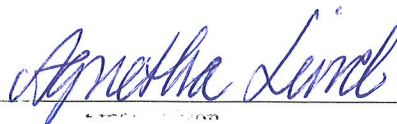
Peter Sundgren

Grant Thornton AB

Gävle 04/06-24



Alexander Ekqvist  
Auktoriserad revisor



Anneli Lind  
Fruvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18

Org.nr. 716413 - 4079

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 *Föreningsrevisorernas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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.

### Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 18s 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 18 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus nr 18 enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 (datum enligt digital signatur)

**Grant Thornton Sweden AB**

Alexander Ekqvist  
Auktoriserad revisor

Agnetha Lind  
Föreningsrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557519144735

## Dokument

Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Gävlehus nr 18 2023-01-01--2024-12-31  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-06-04 11:12:36 CEST (+0200) av Hanna  
Skytt (HS)  
Färdigställt 2024-06-04 13:35:08 CEST (+0200)

## Initierare

Hanna Skytt (HS)  
Riksbyggen  
hanna.skytt@riksbyggen.se

## Signerare

Alexander Ekqvist (AE)  
Grant Thornton Sweden AB  
alexander.ekqvist@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"  
Signerade 2024-06-04 11:19:57 CEST (+0200)

Agnetha Lind (AL)  
agnetha.lind@gavle.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KERSTIN AGNETHA LIND"  
Signerade 2024-06-04 13:35:08 CEST (+0200)

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 18

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gävlehus nr 18 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

