

# Årsredovisning

RB BRF Gävlehus nr 17  
Org nr: 716413-3758

2022-09-01 – 2023-08-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

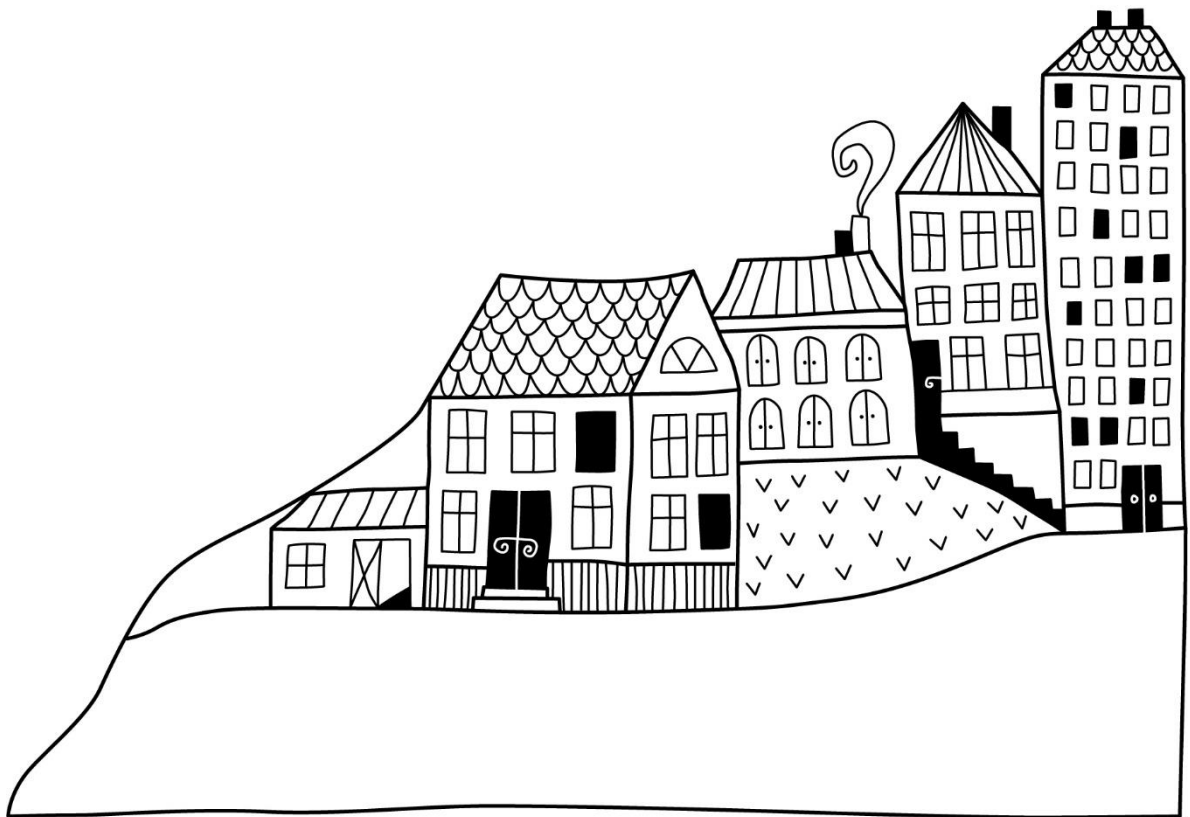
## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17  
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 har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 45 212 875 kr.

Årets resultat är 716 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 963 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Kostnader för vattenskador där försäkringen ej täckt belastar resultatet negativt. Föreningens kostnader för el har mer än dubblats pga. en automatförlängning av föreningens elavtal. Ett nytt förmånligare avtal är nu tecknat. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkat resultatet på ett sätt som väsentligt avviker från det normala i föreningens verksamhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 126%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björsjö 36:1 och Björsjö 37:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 100 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Trumslagarvägen 4-18, 5-19 och 15-31 i Gävle.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	63
4 rum och kök	17

Total tomtarea	38 730 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	8 977 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 977 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	98 030 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 030 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Medlemsvinst

Brf Gävlehus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 3 000 kr i utdelning samt 4 400 kr i återbäring.

## 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 700 och planerat underhåll för 194. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

Föreningen använder regelverket K3. Detta innebär att man tillämpar komponentavskrivning av fastigheten. Man delar då in fastigheten i komponenter med olika procentuella avskrivningssatser beroende på deras nyttjandeperiod (livslängden) och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. K3 innebär således att utbyte av fastighetens komponenter (dvs majoriteten av allt underhåll) inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och kvittas således inte mot underhållsfonden. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör så kallat planerat underhåll (PU). Planerat underhåll är utbyten av mindre delar till lägre belopp eller komponenter som byts ut slumpartat eller delvis.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad för både komponentutbyten och planerat underhåll på 3177 tkr per år varav den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden för PU är 673 tkr.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak	2016-2017
Hängrännor	2017-2018
Asfaltering	2017-2018
Ventilation	2018-2019
Underhållsspolning	2018-2019
Garageportar och ytterbelysning garage	2018-2019
Väremsystem	2019-2020
Tvättstuga	2019-2020
Luckor	2020-2021
Injustering ventilation	2021-2022

### Årets utförda PU-underhåll

Beskrivning	Belopp
WC lokal	5 806 kr
Underhållsspolning	166 344 kr
Service garageportar	22 036 kr

Eventuella underhåll i form av komponentutbyten framgår i not 11 under årets anskaffningar.



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>
André Stål	Ordförande	2024
Matilda Wenngren	Sekreterare	2023
Isak Låås	Ledamot	2023
Patrik Andersson	Ledamot	2024
Sonja Sjöberg	Ledamot	2023
Tommy Ellgren	Ledamot	2024
Sanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Rasmusson	Suppleant	2024
Jan Källgren	Suppleant	2023
Jonathan Eriksson	Suppleant	2024
Ros-Mari Andersson	Suppleant	2023
Hanna Skytt	Suppleant RB	

## 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	2023
Mats Fjällström	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ove Grundvall	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Johansson	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

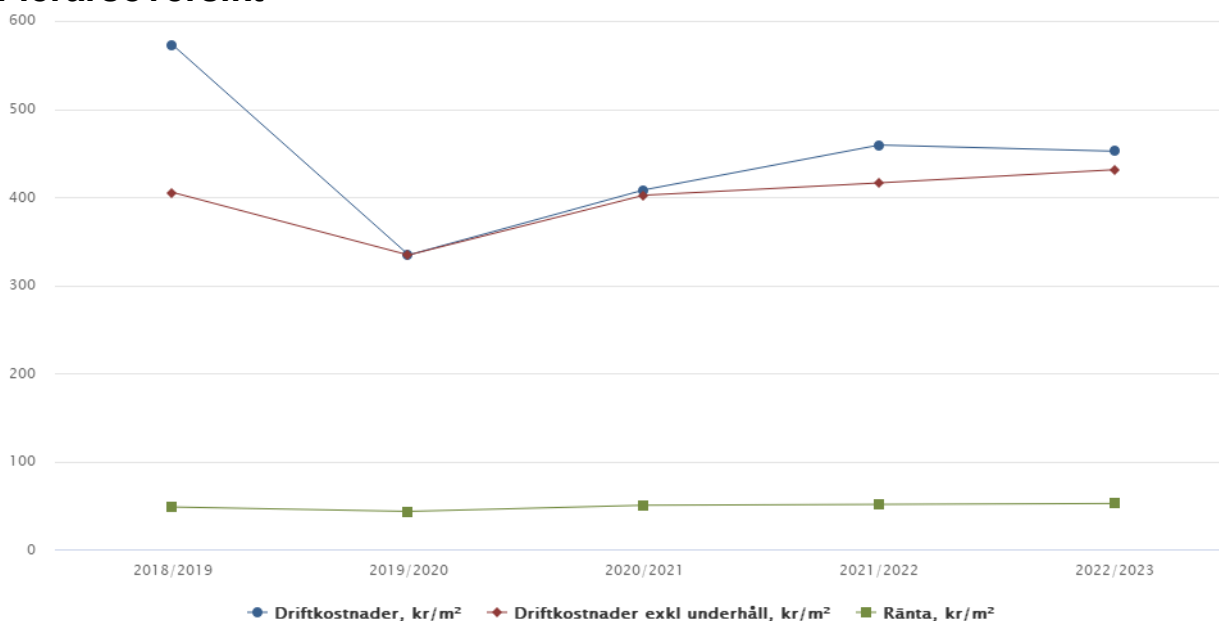
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 810 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 801	7 552	7 341	6 975	6 753
Resultat efter finansiella poster	716	585	1 489	2 112	555
Årets resultat	716	585	1 489	2 112	555
Resultat exklusive avskrivningar	2 963	2 713	2 573	3 199	1 034
Balansomslutning	65 535	67 801	71 063	44 811	43 822
Soliditet %	18	16	15	20	14
Likviditet %	126	95	197	132	92
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	810	784	765	724	697
Bränsletillägg, kr/m²	44	44	44	44	44
Driftkostnader, kr/m²	452	459	408	334	572
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	431	416	402	334	405
Ränta, kr/m²	52	51	50	43	48
Lån, kr/m²	5 857	6 065	6 272	3 909	4 022
Skuldkvot %	6,45	6,86	7,22	4,83	5,05

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

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



## 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	1 137 955	0	0	3 393 115	5 807 156	585 124
Disposition enl. årsstämmobeslut					585 124	-585 124
Reservering underhållsfond				673 000	-673 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-194 186	194 186	
Årets resultat						715 704
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 137 955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 871 929</b>	<b>5 913 466</b>	<b>715 704</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 392 279
Årets resultat	715 704
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	194 186
<b>Summa</b>	<b>6 629 169</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till  
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

**6 629 169**

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	7 800 997	7 552 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353 229	380 252
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 154 226</b>	<b>7 932 395</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 061 428	-4 121 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 938	-441 274
Personalkostnader	Not 6	-236 898	-216 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 247 505	-2 128 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 992 769</b>	<b>-6 907 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 161 457</b>	<b>1 025 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 000	14 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 480	1 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-469 232	-455 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 753</b>	<b>-439 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>715 704</b>	<b>585 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>715 704</b>	<b>585 124</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	61 259 838	63 374 977
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	162 120	203 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 421 957</b>	<b>63 578 195</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	150 000	150 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 571 957</b>	<b>63 728 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	31 882	12 505
Övriga fordringar	Not 16	145	6 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	192 209	335 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 236</b>	<b>353 935</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 738 308	3 718 478
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 738 308</b>	<b>3 718 478</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 962 544</b>	<b>4 072 413</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 534 501</b>	<b>67 800 609</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	1 137 955	1 137 955	
Fond för yttre underhåll	3 871 929	3 393 115	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 009 884</b>	<b>4 531 070</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 913 465	5 807 156	
Årets resultat	715 704	585 124	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 629 169</b>	<b>6 392 279</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 639 053</b>	<b>10 923 349</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	50 752 326	52 578 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 752 326</b>	<b>52 578 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 825 807	1 864 520
Leverantörsskulder	Not 20	168 200	266 379
Skatteskulder	Not 21	177 021	412 289
Övriga skulder	Not 22	73 885	-596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	898 209	1 756 534
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 143 122</b>	<b>4 299 127</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 534 501</b>	<b>67 800 609</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	715 704	585 124
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 247 505	2 128 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 963 209</b>	<b>2 713 264</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	129 699	-128 899
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 117 291	-1 926 555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 975 617</b>	<b>657 810</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-91 267	-6 909 924
Investeringar i inventarier	0	-155 920
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-91 267</b>	<b>-7 065 844</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 864 520	-1 864 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 864 520</b>	<b>-1 864 520</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>19 830</b>	<b>-8 272 556</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 718 477</b>	<b>11 991 033</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 738 308</b>	<b>3 718 478</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-94 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10 år
Markinventarier (Moloker)	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	7 271 860	7 037 484
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Bränsleavgifter, bostäder	393 780	393 780
Vattenavgifter	115 888	106 856
Elavgifter	18 269	12 823
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 800 997</b>	<b>7 552 143</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	214 800	214 800
Övriga lokalintäkter	14 620	14 420
Övriga ersättningar	23 570	40 123
Övriga sidointäkter	0	778
Återvunna fordringar	4 148	0
Erhållna skadestånd	0	10 746
Övriga rörelseintäkter	7 155	26 930
Försäkringsersättningar	88 936	72 455
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>353 229</b>	<b>380 252</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-194 186	-385 881
Reparationer	-699 679	-669 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-735 225	-735 225
Försäkringspremier	-201 537	-186 349
Kabel- och digital-TV	-393 649	-393 796
Återbäring från Riksbyggen	4 400	5 100
Serviceavtal	-2 301	-1 150
Sotning	0	-39 563
Obligatoriska besiktningar	-3 938	0
Snö- och halkbekämpning	-226 493	-157 995
Statuskontroll	0	-63 281
Förbrukningsinventarier	-34 117	-34 443
Fordons- och maskinkostnader	-22 614	-53 992
Vatten	-300 658	-308 106
Fastighetsel	-204 887	-73 764
Uppvärmning	-777 052	-791 795
Sophantering och återvinning	-248 639	-214 406
Förvaltningsarvode drift	-20 854	-17 503
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 061 428</b>	<b>-4 121 365</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-264 900	-262 942
Hyra inventarier & verktyg	0	-8 843
IT-kostnader	-9 348	-11 497
Arvode, yrkesrevisorer	-18 688	-18 969
Övriga förvaltningskostnader	-29 606	-15 559
Kreditupplysningar	-1 021	-8 267
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 491	-42 487
Kontorsmateriel	-11 916	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Bankkostnader	-4 284	-4 210
Övriga externa kostnader	-81 184	-61 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-446 938</b>	<b>-441 274</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-111 449	-104 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 290	-62 630
Sociala kostnader	-51 159	-49 651
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-236 898</b>	<b>-216 581</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	-2 201 086	-2 095 663
Avskrivning Markinventarier	-5 320	-1 773
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 472	-10 077
Avskrivning Installationer	-20 627	-20 627
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 247 505</b>	<b>-2 128 140</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	3 000	14 400
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 000</b>	<b>14 400</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	18 684	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	391
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 729	1 143
Övriga ränteintäkter	67	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 480</b>	<b>1 535</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-466 940	-455 846
Övriga räntekostnader	-2 292	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-469 232</b>	<b>-455 846</b>



## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 693 279	53 010 345
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggning	478 643	478 643
Markinventarier	132 990	0
	<b>81 304 912</b>	<b>56 488 988</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (utbyte av värmepumpar)	91 267	24 682 934
Markinventarier	0	132 992
	<b>91 267</b>	<b>24 815 926</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>81 396 179</b>	<b>81 304 914</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 449 519	-15 353 856
Markanläggningar	-478 643	-478 643
Markinventarier	-1 773	0
	<b>-17 929 935</b>	<b>-15 832 499</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 201 086	-2 095 663
Årets avskrivning markinventarier	-5 320	-1 773
	<b>-2 206 406</b>	<b>-2 097 436</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 136 341</b>	<b>-17 929 935</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 259 838</b>	<b>63 374 977</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	58 133 941	60 243 760
Mark	3 000 000	3 000 000
Markinventarier	125 897	131 217
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	98 030 000	98 030 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>98 030 000</b>	<b>98 030 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>64 330 000</i>	<i>64 330 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 700 000</i>	<i>33 700 000</i>

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar





## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	551 872	395 952
Installationer	1 174 880	1 174 880
	<b>1 726 752</b>	<b>1 570 832</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	155 920
	<b>0</b>	<b>155 920</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 726 752</b>	<b>1 726 752</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-383 256	-373 178
Installationer	-1 140 277	-1 119 651
	<b>-1 523 533</b>	<b>-1 492 829</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-20 472	-10 077
Installationer	-20 627	-26 627
	<b>-41 099</b>	<b>-36 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-403 728	-383 256
Installationer	-1 160 904	-1 140 277
	<b>-1 564 632</b>	<b>-1 523 533</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>162 120</b>	<b>203 218</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	148 144	168 616
Installationer	13 976	34 602



**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	150 000	150 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	31 882	12 370
Kundfordringar	0	135
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>31 882</b>	<b>12 505</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fordringar hos anställda	0	5 688
Skattekonto	145	445
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>145</b>	<b>6 133</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	69 688	62 161
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 437	85 401
Förutbetald kabel-tv-avgift	98 400	98 449
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 684	1 701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	87 585
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>192 209</b>	<b>335 297</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Bankmedel	2 544 298	1 516 529
Transaktionskonto	1 194 010	2 201 949
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 738 308</b>	<b>3 718 478</b>



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Inteckningslån	52 578 133	54 442 653
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 825 807	-1 864 520
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>50 752 326</b>	<b>52 578 133</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	11 017 500,00	0,00	282 500,00	10 735 000,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-09-01	13 586 033,00	0,00	277 268,00	13 308 765,00
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	18 878 120,00	0,00	1 078 752,00	17 799 368,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-01-30	10 961 000,00	0,00	226 000,00	10 735 000,00
<b>Summa</b>			<b>54 442 653,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 864 520,00</b>	<b>52 578 133,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 825 807 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Leverantörsskulder	162 106	260 947
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 094	5 432
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>168 200</b>	<b>266 379</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skatteskulder	177 021	412 289
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>177 021</b>	<b>412 289</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skuld för moms	-159	-3 245
Skuld sociala avgifter och skatter	74 044	2 649
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>73 885</b>	<b>-596</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	864	34 326
Upplupna räntekostnader	37 067	39 314
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	93 750	11 696
Upplupna elkostnader	18 477	4 919
Upplupna vattenavgifter	27 646	26 707
Upplupna värmekostnader	25 305	25 106
Upplupna kostnader för renhållning	21 541	16 301
Upplupna revisionsarvoden	2 750	2 750
Upplupna styrelsearvoden	0	106 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	208 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 788	639 247
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	658 022	641 490
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>898 209</b>	<b>1 756 534</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	69 415 000	69 415 000

**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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
André Stål

\_\_\_\_\_  
Matilda Wenngren

\_\_\_\_\_  
Tommy Ellgren

\_\_\_\_\_  
Isak Låås

\_\_\_\_\_  
Patrik Andersson

\_\_\_\_\_  
Hanna Skytt (tjänstgörande suppleant)

\_\_\_\_\_  
Sonja Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Hanna Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mats Fjällström  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557503039775

## Dokument

### Årsredovisning

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2023-10-19 17:11:27 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS1)

Färdigställt 2023-10-23 18:18:40 CEST (+0200)

## Initierare

Hanna Skytt (HS1)

Riksbyggen

[hanna.skytt@riksbyggen.se](mailto:hanna.skytt@riksbyggen.se)

## Signerare

André Stål (AS)

[stal.andre@gmail.com](mailto:stal.andre@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDRÉ STÅL"

Signerade 2023-10-20 14:02:10 CEST (+0200)

Isak Låås (IL)

[isak-laas@live.se](mailto:isak-laas@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK LÅÅS"

Signerade 2023-10-22 22:38:14 CEST (+0200)

Matilda Wenngren (MW)

[matildawenngren@hotmail.com](mailto:matildawenngren@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATILDA WENNGREN"

Signerade 2023-10-21 10:36:04 CEST (+0200)

Hanna Hjalmarsson (HH)

Grant Thornton Sweden AB

[hanna.hjalmarsson@se.gt.com](mailto:hanna.hjalmarsson@se.gt.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA HJALMARSSON"

Signerade 2023-10-23 15:54:43 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503039775

Mats Fjällström (MF)  
mafjallstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS FJÄLLSTRÖM"  
Signerade 2023-10-23 18:18:40 CEST (+0200)

Patrik Andresson (PA)  
info@echelon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Patrik Andersson"  
Signerade 2023-10-19 17:13:28 CEST (+0200)

Hanna Skytt (HS2)  
hanna.skytt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANNA SKYTT"  
Signerade 2023-10-19 17:14:56 CEST (+0200)

Tommy Ellgren (TE)  
tommy\_ellgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif  
Tommy Ellgren"  
Signerade 2023-10-20 07:30:48 CEST (+0200)

Sonja Sjöberg (SS)  
somasjo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sonja Margareta Sjöberg"  
Signerade 2023-10-20 10:06:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503039775

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 Brf Gävlehus nr 17

Org.nr. 716413 - 3758

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gävlehus nr 17 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 Brf Gävlehus nr 17s finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf Gävlehus nr 17s 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 Brf Gävlehus nr 17 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Gävlehus nr 17 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2023, dag för den elektroniska signaturen

**Grant Thornton Sweden AB**

Hanna Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

Mats Fjällström  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557503209663

## Dokument

Revisionsberättelse Brf Gävlehus nr 17 2022-09-01--2023-08-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-23 11:32:51 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)

Färdigställt 2023-10-23 15:55:24 CEST (+0200)

## Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

[hanna.skytt@riksbyggen.se](mailto:hanna.skytt@riksbyggen.se)

## Signerare

Hanna Hjalmarsson (HH)

Grant Thornton Sweden AB

[hanna.hjalmarsson@se.gt.com](mailto:hanna.hjalmarsson@se.gt.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA HJALMARSSON"

Signerade 2023-10-23 15:55:24 CEST (+0200)

Mats Fjällström (MF)

Personnummer 195611241414

[mafjallstrom@gmail.com](mailto:mafjallstrom@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS FJÄLLSTRÖM"

Signerade 2023-10-23 12:17:13 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 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 bostadsrättsföreningens 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.



---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse för Riksbyggens Brf Gävlehus 17

2022-09-01 – 2023-08-31

### Årsstämma

Vår årsstämma anordnades i november, då nuvarande styrelse valdes och föreningens årsredovisning godkändes. Efter ett par års förhindrande att träffas på grund av pandemin kunde i återigen bjuda in till en fysisk stämma i lokalen.

### Nytt miljörum / trädgårdsavfall

I början av verksamhetsåret öppnade vi upp vårt nya miljörum där vi nu kan källsortera mer lokalt. En av anledningarna till att föreningen jobbat mot ny avfallshantering är för att möta de kommande lagkrav som innebär att det i framtiden kommer vara fastighetsägarnas skyldighet att se till att förutsättningar för källsortering finns på plats. I framtiden kommer alla gröna återvinningsstationer i kommunen att tas bort och all källsortering sker i egen fastighet.

Vi har även med införandet av vårt nya miljörum ökat tillgängligheten för alla.

Vi har även under året haft en dedikerad container för trädgårdsavfall uppställd i området då tippning ej får ske på kommunal mark.

### Städdag

Våra städdagar brukar locka en hel del medlemmar där vi alla hjälps åt att snygga till vårt område, det ger även medlemmarna möjlighet att träffas och pratas vid och uppskattas av många. Under året har vi genomfört två städdagar, en i oktober samt en i maj. Bägge tillfällena avslutades med att föreningen bjöd på grillad korv med tillbehör.

### Fyrkantsansvariga på området

Vi har fyra ”fyrkanter” och en ”länga” på vårt område med varsin ansvarig som medlemmarna kan kontakta vid enklare frågor och funderingar. De har även tillgång till nycklar till utrymmen med gräsklippare, skottkärror mm, som kan lånas.

### Trum-info, Facebook-grupp och SMS-grupp

Ett uppskattat och informativt sätt att nå ut till medlemmarna är vårt eget ”Trum-info”-blad som går ut till medlemmarna.

Vi har även en SMS-grupp och en Facebook-grupp där information läggs ut – då vi har blandad ålder bland våra boende är dessa tre forum en bra bredd att nå ut till medlemmarna.

### Markarbeten

- Föreningens lokaler har varit öppna för uthyrning och många uthyrningar har gjorts.
- Gräsklippning utförs av boende och innebär i runda tal en besparing på ca 170 000 kr/år för föreningen.
- Vi anlade en uppskattad liten is-arena under några veckor under vinterns kallare period.

### Underhållsplanen

Underhållsplanen har under året uppdaterats tillsammans med vår förvaltare på Riksbyggen.

### Underhållsspolning

Under den senare delen av verksamhetsåret har föreningen utfört underhållsspolning av våra stammar.

### Laddstolpar

Antalet laddpunkter har under året utökats från 2 till 6 st med två nya stolpar som installerades i maj månad.

Mvh,

Patrik Andersson

Vicevärd / Ledamot

Brf Gävlehus 17



# RB BRF Gävlehus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gävlehus nr 17 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)

